房价离“合理调整”有多远

本报综合消息 2011年头两个月，加息步步紧逼，房产税“敲山震虎”，在“最严调控”升级的压力下，楼市步入降温通道：1月成交显著萎缩，春节楼市跌入“冰点”。新一轮调控高压下，多方期盼楼市会出现“合理调整”。

“春节交易骤降，只是楼市降温的开始。”有关人士表示，随着紧缩政策陆续执行到位，调控“战果”有望扩大，今年房价将得到一定遏制。但在调控中如何防止伤及“合理需求”，成为另一个需要迫切解决的问题。

楼市又现“蹦极”
重压之下“走低”

跨年的楼市经历了“冰火两重天”：去年12月底还火爆异常，但自今年1月后便直线下行，春节期间更是陷入谷底。

上海永庆房屋的数据显示，1月份上海一手住宅成交量环比下跌23%；均价为22992元，环比下降5%。1月份上海有34个住宅项目开盘，环比减少47%。

一些住宅中介业务员说，因为二手房业务清淡，春节前许多业务员提前回老家过年。春节期间，上海楼市更遭“冷遇”。上海“网上房地产”统计数据显示，6日和7日两天预售的一手商品房分别只有5套和4套。

“今年春节，实际签约量较去年同期下降四成左右。”北京“我爱我家”副总裁胡景晖说。2月1日至9日，北京市房地产交易管理网系统因春节放假而关闭，新盘审批上市陷入停滞，这意味着2月上旬北京几无新盘入市。

上海、北京的情况颇具代表性。中国指数研究院的数据显示，今年1月监测的30个城市中，有23个城市一手住宅成交量环比下跌，其中15个城市跌幅超过20%，大连、长沙、包头等跌幅超过50%。

业内人士坦承，春节期间楼市遇冷仅仅是个开始，在政府持续调控的预期下，市场供求双方的观望情绪将进一步蔓延。今年2月，上海、北京预计开盘住宅项目较少，实际开盘量可能更低。

“从趋势看，春节后市场将陷入持续低迷，预计3个月内成交量可能下降六七成。”上海中原地产区域总监范成章说。

但调控政策显效有一个“滞后期”，短期内房价还难有明显松动。有关人士认为，交易量的下降能否转变为实实在在的房价下降，将取决于“最严调控”政策的持续性和执行力。

“最严调控”持续升级
房价有望“合理调整”

种种迹象显示，因为楼市调控离预期目标尚有距离，2011年的调控进一步升级。

根据“国八条”要求，限购令将覆盖全国，有望直接阻断部分不合理购房需求。目前，明确提出将实行限购的城市已达36个。按照新一轮调控政策要求，实行限购政策的城市预计还要翻一番。

与“限购”相比，“停购”政策更成为楼市“利剑”。上海2月1日出台调控细则规定，对已拥有两套及以上住房的户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非户籍居民家庭等，“暂停在上海向其售房”。

除了行政手段调控，购房信贷再度“卡紧”。“二套房首付六成、贷款利率1.1倍”的新规已开始实施。实际上，首套房贷也告别优惠利率。

在中央政府的调控之下，地方政府将承受更大压力。根据国务院要求，各地将于一季度向社会公布本地区年度新建住房价格控制目标。未完成相关目标的地方政府，其负责人将面临问责。严令之下，新一轮调控政策的执行将更为扎实，“奏效”也当更为明显。

“新一轮调控全面收紧开发商的资金来源，市场洗牌在所难免。”戴德梁行华东区域住宅部董事伍慧敏说，如果一系列政策严格执行，调控成果会逐步显现。近期已有部分房企通过寻找股东入股、项目转让等应对资金困局。

“今年楼市降温程度将明显大于去年。”上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭表示，全国70个大中城市房价指数预计在二季度出现同比负增长，年内多个月份房价会出现环比负增长。部分房价偏高的大城市，房价将出现一定幅度的“合理调整”。

避免误伤“合理需求”
切实给力“保障房”

记者采访发现，在房地产调控下，一部分合理的住房需求也受到一定影响。高房价短期内难以松动，而信贷成本、购房门槛显著提高，房租价格也大幅上涨。买还是不买，租还是不租，不少人面临“两难”困境。

上海白领陈树哲一直盼望能在房价下降时买房自住，不过他发现眼下买房门槛明显提高了：首套房贷85折利率优惠已取消，商业房贷和公积金贷款利率一次次提高。他算了一下，“叠加”效应之下，现在申请100万元、20年期限的房贷购房，月供要比去年上半年高出数百元。

而推迟购房，又不得不承受房租的上涨。陈树哲租住在浦东南泉北路的一套一室户，目前月租金2300元。租约将于4月底到期，房东已多次“打预防针”：如果想续租，房租要涨几百元。

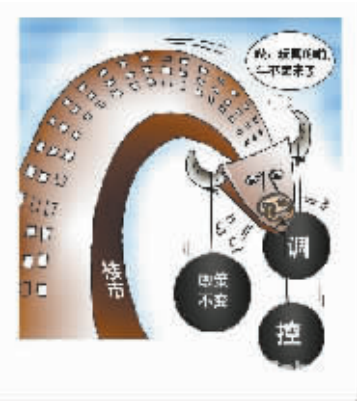
近期，一份对全国31个省份4060名租房者的调查显示，81.6%的人觉得去年房租上涨幅度较大。一些房产中介的统计显示，部分城市去年房租涨幅超过10%。由于调控持续、需求增加等因素，今年房租预计将继续上涨。

“加息通道中，未来还款压力会继续增加，经济能力弱的首次置业群体将面临更大考验。”上海中原地产研究咨询部总监宋会雍说，2010年热点城市的楼市投资客比例已明显降低。因此，今后调控需要理顺需求结构，针对自住需求和投资、投机需求的不同特点“区别用力”。

国家行政学院经济学教授张孝德表示，今后楼市调控，一方面要切实加快保障性住房建设，增加对自住性需求的有效供给；另一方面，在炒房资金逐步离场后，应逐步改善调控手段，努力使居住性需求成为楼市的主导力量，真正走出房价“蹦极”的怪圈。

（叶锋 李舒）

房市三大调控剑指高房价



本报综合消息 一周左右的时间内，国务院、税务部门和住建部等连续出台新政，而且未来调控有继续加码之势。业内专家表示，2011年政策基调已定，房价可能出现下降，买不买房需要根据自己的实际情况决定。

就在兔年春节前后，国家楼市调控突然加码。1月26日，国务院发布“国八条”，开启新一轮楼市调控。次日，上海和重庆房产税征收也正式出炉。而春节刚刚结束，央行再次加息，国家住建部也随即上调个人住房公积金贷款利率。剔除春节假期，一周左右，就有三大调控政策，矛头直指房地产。

发展商1月仍大赚

但最新的数据显示，即使楼市面临一轮又一轮的严厉调控，多数开发商似乎没有受到影响，房企销售业绩依然红红火火。国内地产龙头万科表示，在2011年1月份，公司实现销售面积165.4万平方米，销售金额201.0亿元，较上年同期分别增长了216.1%和220.8%，再次刷新了万科的月度销售历史纪录。

另外，中海地产1月份实现房地产销售额41亿港元及销售面积32.5万平方米，同比增长241.4%及103.7%。富力地产当月实现物业销售额约28.42亿元，同比增长28.42%。

面对开发商今年开局销售火爆，有分析认为，主要是年前推盘大增，以及不少买家赶搭政策末班车等原因。

资深房地产专家谢逸枫表示，在通胀压力升高、人民币升值、热钱流入、银行负利率等因素影响下，市场购房需求依然很强。

专家说话

二季度房价或现负增长

在强势调控下，房价是涨是跌，依然扑朔迷离。业内专家建议，是继续买房，还是租房，要根据自己的实际需求和支付能力，不宜过度透支。

著名地产经济学家邓浩志表示，这一轮楼市调控和此前历次调控有着本质上的不同，“投资、刚需一锅端”。

上海易居房地产研究院综合部部长杨红旭预计，全国70个大中城市房价指数将在二季度出现同比负增长，年内多个月份房价会出现环比负增长。

不过，谢逸枫表示，在通胀压力升高、人民币升值、热钱流入、银行负利率等各种压力下，调控效果可能很快被消化，尤其是两会后如无新的政策调控出台和更加可操作的政策实施，房价估计还会走高。

（忠安 丹丹）