

百城住宅均价止跌背后：

楼市回暖难改调控走向

中国房地产指数系统最新公布的调查数据显示,6 月全国 100 个城市(新建)住宅平均价格为 8688 元/平方米,环比上涨 0.05%,结束自 2011 年 9 月以来连续 9 个月环比下跌的态势。分析人士称,房价反弹表明房地产市场已现回暖迹象,但从长远来看,抑制不合理需求,稳中趋紧的楼市调控政策不会改变,房价不会出现大幅上涨。

10 城市涨幅超过 1%

根据“百城价格指数”,6 月环比涨幅居前十位的城市依次是:包头、北京、德州、太原、泰州、淄博、南宁、唐山、厦门、福州,涨幅均超过 1%。其中包头涨幅最大,6 月样本平均价格为 5740 元/平方米,环比涨 2.59%。北京涨幅居第二,样本楼盘平均价格为 22930 元/平方米,环比涨 2.29%。

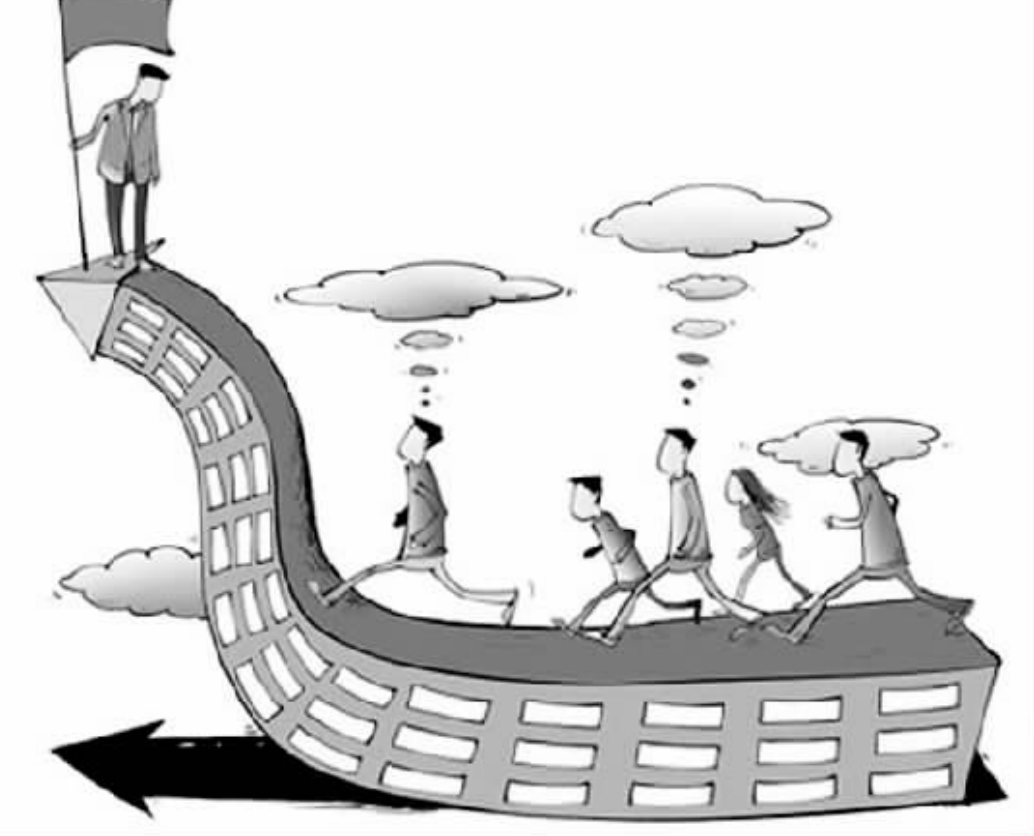
进入 6 月以来,杭州市区共成交商品房过万套。浙江一位上市房企副总经理表示,公司旗下一些项目已经出现购房者“抢房”现象,例如,公司 6 月在杭州的某项目开盘不久即售罄。“个人认为,现在购房者的心理预期已经发生变化,有不少恐慌性需求开始入市”。

南京新房价格也结束了“11 连跌”,武汉、深圳、南京等城市,甚至出现了久违的排队购房、开盘售罄现象,全国楼市的成交量大幅上升。

上海 6 月全市新建商品住宅成交面积 102.07 万平方米,该数据不仅接近 5 年来月均成交量 107 万平方米,更创下了 2011 年 2 月以来 17 个月的沪上楼市月度成交量新高。

“虽然已经预计 6 月成交量会不错,但 102 万平方米的数据出来还是大大出乎了我们的意料。”一位沪上地产业内人士感慨道:“6 月底,市场的预期还在 95 万平方米左右,最后一个星期出现了集中成交的情况。”

与此同时,金丰易居 & 佑威联合研究中心发布的数据显示,6 月上海市新建商品住宅成交面积为 102.07 万平方米,环比上涨 26.59%,同比上涨了 30.67%,成交均价



24070 元/平方米,环比上涨 7.22%,同比上涨 11.02%,月成交均价与历史最高月成交均价的 24176 元/平方米相差无几。

一位业内人士坦言,“量价齐升”其实是“挺可怕的”,市场回暖可能会继续,但楼市未来走向依然充满变数。

房价不会重现大幅上涨

虽然环比上看,全国 100 个城市住宅均价上涨,但同比看来,价格仍在继续下跌,跌幅为 1.90%,比上月扩大 0.37 个百分点。

“目前房地产市场的确出现回暖迹象,但是不可能出现之前房价大幅上涨的情况。”国家行政学院

决策咨询部研究员王小广说,目前的楼市回暖,是因为货币供给较为宽松,一部分投机需求得到了释放。

他认为,这次回暖是在“赌博效应”“降价效应”以及“模糊效应”三大原因之下催生的。

“有些投机商误读中央的稳增长政策以及新一轮货币政策,以为是炒房契机。”王小广说,这样的炒房是一种赌博,最终将承担其带来的风险。

除此之外,“降价效应”同样带来了回暖。很多开发商利用大幅降价吸引顾客,造成所谓连夜排队购房的现象,为炒房造势,这种降价形成了一定的成交量。

同时,有些房地产商还释放出

一些“模糊信号”,很大程度上影响着公众的判断。“比如一些开发商称出现了所谓的土地断档等。”王小广说。

受访的分析人士认为,目前中国的银行资金供给趋紧、流入房地产业资金大幅下跌、房价依然过高等因素制约着房价的过快上涨。因此,目前的房价回暖只是一种反弹,其持续性有待观察。

去年四季度以来,因为利率较低,存款减少,贷款增长明显高于存款的增长,银行长期贷款数量巨大,商业银行的资金存款明显收缩,这种宏观金融的内生收缩必然影响着房地产行业。

“不仅如此,流入房地产的资金本身不足。自金融危机以来,流

入房产的资金大幅放慢,很多资金已经在逐步退出了。”中国社科院金融研究所研究员易宪容说。

长期研究房地产市场的王小广提供的数据显示,2009 年流入房地产的资金同比增长 45%,2010 年这一增幅下降到 25.2%,去年则跌至 14.1%,而今年 3、4 月份更出现了明显的负增长,流入房地产的资金明显不足。

中央调控房地产基调未变

6 月下旬,银监会、央行、发展改革委、住建部在一周之内密集发布澄清信息,廓清市场传言,坚持房地产调控不动摇。与此同时,国土部对闲置土地也出台了新规。种种迹象表明,虽然地方政府“微调”楼市有冲动,但总体而言中央调控房地产的基调并未改变。

专家表示,在 2012 年全年以至更长的时间内,房地产业仍将面临较为严厉的调控政策。短期来看,经济下行压力减小以后,市场需求和价格波动幅度加大,行业风险上升;从中长期来看,城市化进程不断推进将为房地产市场提供旺盛的需求,房地产业仍面临较好的发展空间。

中国指数研究院指数研究总监何田认为,本轮房地产调控肩负经济安全、政治民生和政府公信力等重任,为巩固房地产调控效果,防止市场出现反弹,中央政府将要求地方政府继续严格实施各项政策,地方政府突破限购“救市”的举措将继续被叫停,“如果房价出现剧烈反复,不排除会出台进一步的从紧政策”。

随着刚性需求的释放,全国楼市目前正进入一个回暖的市场周期,房地产调控也随之进入了经受考验的关键阶段。房价离“回归合理水平”仍有距离,房地产市场也尚未真正达到健康、稳定的发展目标,坚持并向更深层次推进房地产调控,仍然应当成为中国房地产市场发展的主旋律。

(据《新华日报》)

民意调查显示：

2/3 受访者表示不能承受当前房价

经历了史上最严厉的两年房价调控,民众目前对房价变化的感觉如何?广州社情民意研究中心于今年 5、6 月在全国范围内(港澳台除外,下同)进行了一次“全国城镇居民对房价变化感受”的民意调查。结果显示,近三成受访者认为房价还在“上涨”,比认为“下跌”的多 13 个百分点,中、西部地区、县级市和县城居民感受最为明显;多达 66%的受访者表示“不能承受”当前的房价水平,只有 22%的人表示“能承受”;56%的受访者对“今年是买房时机”持否定态度。

在“对上半年本地商品房价格的感受”这一问题上,受访居民持“稳定”看法者居多,为 35%。然而,持有“上涨”感受者仍明显多于“下跌”者 13 个百分点,达到 29%。从不

同地域的居民来看,中部地区对房价持“上涨”看法者最多,比例达 34%。此外,县城等三线城市持“上涨”看法者达 33%,比一线的直辖市、省会城市多 11 个百分点。进一步分析显示,认为房价“上涨”者最多的是中部地区的县城居民,达 38%,较经济最发达的东部一线城市多出 17 个百分点。

对于下半年本地房价的预期,中、西部居民持“上涨”看法者仍多于看跌者,每 4 人中就有一人判断房价会继续上涨;东部居民的预期相反,持“下跌”看法者较上半年增加了 8 个百分点至 26%,明显多于看涨者。进一步分析显示,中部地区一线城市居民预期房价“上涨”的比例全国最高,达 29%;相反,经济最发达的东部一线城市看涨者仅

16%,而看跌者则全国最高,达 27%。

无论房价是涨是跌,对于当前的房价水平,多达 66%的受访者表示“不能承受”,比例远超过“能承受”44 个百分点。同时,有 56%的受访者对“今年是买房时机”持否定态度。数据分析发现,无论是东中西部地区,抑或是一二三线城市,民众对此判断均呈高度一致。

据悉,本次调查覆盖 23 个省和 4 个直辖市,共随机访问了 423 个城市(包括县城)的 5000 位居民。报告根据政府划分口径,将全国分为东部、中部、西部三大区域,并根据城市规模,分为一线、二线、三线城市;其中一线城市包括 4 个直辖市和 23 个省会城市,二线城市包括 61 个地级市,三线城市包括 335 个县城及县级市。(南方)

■相关新闻

年轻人很想买房 却买不起

广州社情民意中心 7 月 3 日还发布了《全国城镇居民住房意愿民调》,结果显示,超过 3 成的受访者有各种形式的房屋需要,其中 18%的人表示将“买商品房自住”,欲“申请保障房”者为 7%,“到市场上租房”者为 6%。

数据分析发现,无论是东中西部地区,抑或是一二三线城市,民众意愿均十分相近。明显不同的是,按收入和年龄分组的人群意愿存在差异。低收入者和青年人的房屋需求大,青年人的买房意愿更强,低收入者“申保”意愿明显。

按年龄分组对比显示:30 岁以下青年人房屋需求甚强,近 4

成人有不同形式的房屋需要;青年及中青年人的住房商购意愿明显更强,选择买房者明显比中老年人及老年人多。

报告还指出,在未来两年民众的各类住房需求中,商购所占份额达 57%,而“申保”需求仅占 18%。由此来看,“申保”并未成为民众安居意愿的重要成分。虽然民众住房商购意愿显著,但民调发现其难以转化为房地产市场购买力。首先,想买房产的主要是年轻而收入不高的人群,即使历经两年严厉调控,其中 75%的人仍然不能承受当前房价。其次,与主流看法相近的是,这些人中的 56%并不认为今年就是买房时机。(刘静)