

中国楼市年末收官“表情”复杂

难改趋稳大势

一线城市商品房成交量上涨,但三四线城市却现库存天量;多地又现“一房难求”的购房盛况,但房企却热衷“保价缩量”;政府对楼市的调控政策未有放松,但揣测在“稳增长”压力下将出现政策反复、房价反弹的议论甚嚣尘上……进入年末收官阶段,中国楼市褪尽了“金九银十”的惨淡,呈现出更加复杂的“表情”。

此间接受采访的市场人士认为,虽然北京、上海、深圳等一线城市的楼市出现“暖冬”迹象,但从全国范围看,未现大范围的房价反弹。种种迹象表明,中国未来的楼市调控政策仍将保持从严调控,“平稳”将是未来楼市走向的主要特征。

事实上,在经历了1至5月的量价齐跌和6至9月筑底两个阶段后,中国房地产市场从今年6月开始止跌回涨。

据中原集团研究中心统计资料显示,截至11月25日,全国54个主要城市新建住宅签约套数达到了236295套。超过了此前创出近2年新高的7月同期水平,环比10月份同期的上涨幅度更是达到了30.6%。

中原地产市场研究部总监张大伟分析说,北京等一线城市年末出现“翘尾”现象主要基于以下两个原因:首先,国家房地产调控政策没有明显收紧,各地则有一些针对公积金和首套房信贷政策的微调 and 优惠。其次,主流开发商在前10月份都完成了全年的目标,以价换量的行为有所减少。

业界分析,基于购房者对后市存在观望情绪,加之开发商去库存压力减小,此番房价的微涨并不能形成大气候。

虽然中国楼市价格大幅上涨的

动力不足,但一线城市的房地产市场供应不足与旺盛需求之间的矛盾值得关注。“后续供应不足将成为影响楼市走向的关键环节。”中国社会科学院金融研究所金融市场研究室副主任尹中立说。

据伟业我爱我家市场研究院监测资料显示,剔除保障房之后,2012年四季度(截至11月24日)北京全市新房网签总量为14805套,而在此期间,新房新增供应量仅有10512套,供需之间缺口高达4293套。

国家统计局的资料则显示,近几个月来,中国房地产开发投资增速、新开工面积、房企购地面积等指标持续下滑。

普遍接受的观点是,自中国房地产市场市场化以来,累积新增住宅供给不能完全满足因城镇户数上升而累积的潜在刚性需求。而未来城镇化依然

是中国经济发展的长期诉求,因此城镇人口的持续增加和新增住宅的相对供给不足将是中国房地产市场的主要矛盾。

“缓和供需关系将成为整个‘十二五’期间房地产调控的主要方向。”中国人民大学经济学院院长刘元春说。

现阶段,如何在“稳增长”的大框架下,既解决楼市的供需矛盾又促使房价“回归到合理水平”?刘元春建议,必须围绕短期“打击投机”“促进消费”;中期“扩大供给”“平衡供求”;长期“推进改革”“完善制度”三个维度对进行调控。

短期而言,一方面要继续对房地产投资和投机行为进行严格打击,维持现有调控力度;另一方面,要通过出台房屋交易的增值税改革方案、扩大房产税的试点范围和进度等措施

保持一定的刚性消费。中期目标上,则要保持地产供求与价格的平稳运行,避免因供给大幅缩水导致的房价报复性反弹。

业界认为,除了在房地产调控主体政策不变的基础上,政府可以考虑适度放松对重点房地产企业的资金控制,向龙头企业和优质企业的房地产开发投资的“定向宽松”,此外可以进一步提高中央财政对于保障性住房的投资力度,在部分缓解地方保障性住房投资资金压力的基础上,加快保障性住房的建设步伐。

至于“推进改革”与“完善制度”的长期目标,刘元春说:“应适时出台土地制度改革试点方案、全面推进房产税试点,通过这些重大制度的改革与创新引导当前房地产市场的预期。”

不久前举行的中共十八大新闻中心记者招待会上,中国住建部部长姜伟新强调,继续加强保障房建设资金管理,并坚持房地产市场调控政策不放松。

尹中立说,随着调控政策的持续深入、保障房建设进入稳定期,以及涉及房地产的制度改革逐步推进,中国楼市长期平稳健康发展的条件将越来越成熟。
(新华)

广告