

## 区域政策拉动地产开发

## 乌鲁木齐房价涨幅为何列全国前茅

刚刚过去的2012年,乌鲁木齐市的房价涨幅,数次居全国楼市涨幅榜首。

2012年10月,乌鲁木齐市新建商品住宅价格指数环比涨幅为0.5%,居国内70个大中城市房价涨幅首位,这是乌鲁木齐市房价环比连续5个月上涨,同比涨幅为1.4%,居国内70个城市房价同比涨幅榜第2位。

2012年11月,乌鲁木齐市新建住宅价格指数环比涨幅为0.6%,同比涨幅2.0%,仍处于70个大中城市房价涨幅榜前三甲。

这样的数据,不禁让人惊异,乌鲁木齐市这样的三线城市,房价何以有如此的涨势?

## 乌鲁木齐市量价齐涨

“国家刚刚出台限购限贷的购房政策时,我们还担心售房业绩不会大幅下降。”乌鲁木齐市新天润国际社区销售经理吴晓梅说,自从新的购房政策出台之后,销售员都在研究如何在政策加严的情况下,保证销售量。

新天润国际社区在乌鲁木齐市属于高端楼盘,一套120平方米的房子,价格都在100万元左右。每平方米近7000元的房价在乌鲁木齐市整个楼市中来说,算是价格不菲,但这并没有阻碍人们购买的意愿。2010年新建的二期,共52栋楼房,到2012年5月就基本卖完。最好的一次,8名销售员一个月就卖了500套房子。

在吴晓梅和她的同事看来,日益收紧的政策仿佛对乌鲁木齐市的商品房价格并没有太大的影响。吴晓梅接触的客户中,多数属于改善性需求,年龄段大都处于30岁~45岁。

这种现象并不孤立,在其他房地产商经销的楼盘也基本证实了“销量依然走高”的现实。

乌鲁木齐房产交易中心数据显示:2012年11月乌鲁木齐商品房供应量95.31万(9250套),环比增加47.84%。其中,新建商品住房供应量为78.39万(8191套),环比上涨33.84%。实际签约商品房56.91万(5459套),环比增加38.74%;新建商品住宅352.82万(5018套),环比上升35.37%。

## 未生病先吃药

2012年,在限购限贷政策的持续影响下,乌鲁木齐房地产企业对开发活动显得谨慎,部分房企企业将经营重点放在承建集资房、统建房和存量房的销售上,自行开发项目大大减少。国家统计局新疆调查总队提供的资料显示,截至2012年9月底,乌鲁木齐房地产企业土地购置面积比上年同期下降39.2%,待开发土地面积减少64.6%,土地购置费同比下降56.3%。

另据乌鲁木齐市统计局数据显示:2012年乌鲁木齐市房地产投资额1月~11月累计投资1867362万元,其中住宅投资额为1479558万元,同比降低1.86%。

“其实乌鲁木齐市的房地产市场出现了一种‘还没生病就开始吃药’的情况。国家统计局新疆调查总队生产价格处一位负责人说。

从乌鲁木齐市房地产业的发展历程来看,乌鲁木齐市房地产业发展滞后于全国,即当全国房地产业已经处于发展阶段时,乌鲁木齐市房地产业才开始萌芽;当全国房地产业快速发展时,乌鲁木齐市才刚步入正轨;当全国房地产业过热,国家实施调控时,乌鲁木齐市却正处于稳步前进阶段。这种时间上的滞后性反映了乌鲁木齐市房地产发展谨慎和起步晚、规模小、波动大的特点,也决定了乌鲁木齐市商品房价格反应更加迟滞。

1992年,乌鲁木齐第一家房地产企业成立。其起步时间相对我国发达城市来说晚了将近10年。因为经济发展程度不比发达城市,乌鲁木齐市房地产市场的热度并没有达到像北京、广州等一线城市那么高。

国家统计局新疆调查总队提供的资料显示,2003年,国家对房地产业的宏观调控开始后,乌鲁木齐市在交易量逐年增加的情况下供应量却上下波动,其原因之一就是资金不充足,影响了房地产开发速度。调查显示:2011年乌鲁木齐市房地产业资金来源中银行贷款仅占15.35%;另外,乌鲁木齐市统计局数据显示,2011年,全市统计在册的房地产开发商企业中74.32%的企业认为融资渠道少,融资成本高,45.59%的企业认为影响企业生存与发展的主要因素是“资金缺乏,融资困难”。

“近年,国家对全国楼市的政策又有所加严,这对乌鲁木齐市影响颇大。”国家统计局新疆调查总队生产价格处王伟说,在他接触的众多开发商中,很多开发商表示其在乌鲁木齐市中的积极性受到了打击,感觉这块市场还没有做起来,就又被打压了。

王伟说,2012年乌鲁木齐市房地产住宅投资额同比有所下降,但其交易量与房价涨幅又呈上涨趋势,这一降一涨反映出,房价涨幅的背后是刚性需求的支撑。

## 政策促进刚需释放

乌鲁木齐荣和城二期有1552套住宅,自2011年8月15日开盘至今,已售近1000套。“2012年销量尤其好,而之前很多人都在观望,只问价不买房。”荣和城置业顾问任健亮说,现在因为贷款优惠,买房人多了起来。荣和城面向的客户群为中等收入阶层,现房均价7200元/平方米,2012年下半年,荣和城二期每月卖房100套左右。

任健亮说,在他接触的购房者中,有60%是为自己的孩子购房,还有的是给自己的父母购房。在办理购房手续时,置业顾问会接触到顾客的身份,任健亮发现,购房者的年龄大多在35岁~45岁之间,且多数为南北疆地区的。“塔城、库尔勒、克拉玛依等地的顾客相对较多。”

据乌鲁木齐市统计局数据显示:2012年1月到11月,本市居民购买商品住房244.51万平方米,占购买群体的75.73%;非本市居民购买80.69万平方米,占购买群体的24.27%;

本省其他地区9.02万平方米,外省市71.58万平方米。

2010年,乌鲁木齐市提出,乌鲁木齐将力争用5年到10年的时间,以基础设施建设和房地产开发为龙头,在城市北部再建一个面积100平方公里、人口规模100万人左右,居住、教育、文化、商贸等功能完善的新城区。做到“南控北扩,东延西进”。2010年,乌鲁木齐市迁入人口60217人;2011年,乌鲁木齐市迁入人口69890人。

随着人口的增加,给城北带来的楼盘增速加快,房价也一步步上涨。自2009年以来,城北板块楼市成交量多次占据乌鲁木齐六个行政区第一。

2011年下半年开始,城北新区新开楼盘达19个。2012年,城北板块开盘的几家楼盘,价位已集体迈过7000元/平方米。城北片区项目如天悦龙庭、蓝调一品、北新佳境、御园公馆、紫金长安、海盈城市花园、英澳北岸等一批大型社区都属高层住宅。消费群体主要针对改善型和投资型的消费人群。

“我们老总来到乌鲁木齐城北开发楼盘,也正是看到了政府对于这一区域的发展政策。”乌鲁木齐新天润国际社区销售经理吴晓梅说。

“西部大开发、中央的援疆政策、乌鲁木齐在新疆的社会经济地位都给乌鲁木齐市带来了大量的住宅需求。”新疆维吾尔自治区社会科学院专家刘芦梅分析说。

就拿乌鲁木齐市经济技术开发区(头屯河区)来说,中央新疆工作座谈会召开之后,援疆工作的不断推进,给这个开发区带来很大的发展机遇。

上海大众、三一重工、陕汽重卡等多家国内外大型企业的入驻,带给乌鲁木齐的不仅仅是一个个工厂,还有更多的人力资源。这在很大程度上刺激了开发区(头屯河区)周边房地产业的发展。

据乌鲁木齐搜房网估算,自2011年下半年开始,乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)大量的新楼盘开始兴建,到目前为止,该区住宅楼盘已有33个,别墅楼盘4个。除去别墅,住宅平均价格在5700元/平方米左右。

2012年12月1日起,乌鲁木齐调整住房公积金提取和贷款政策,购买首套房不贷款可二次支取公积金。

一系列更具针对刚需购房族的举措,在促进楼市需求释放的同时也让房地产业人士开始乐观起来。

《新疆城镇化体系规划(2012-2030年)》提出,截至2015年新疆城镇化水平预计达到48%,截至2020年全区城镇化水平为58%左右。未来3年,新疆将新增200万人“进城”。按照新疆城镇化目标,每年从农村转移到城镇约60万人,加上每年30万适婚人口以及改善型需求等,房地产的发展潜力显而易见。

如此的机遇与规划对于乌鲁木齐房市来说都是一个利好信号。

“我准备再买一套房子,留给儿子,再不买的话,怕是房价又要涨了。”在乌鲁木齐广汇房产售楼部看房子的冷女士说,她周边现在有很多人都在抓紧买房子,有的是做投资,更多的是为自己的孩子做准备。

“从乌鲁木齐现在的发展来看,我估计这房价是不会再跌了。”同为看房的杨先生已经走了很多家楼盘。

目前乌鲁木齐商品住宅房价已有高达18000元/平方米;乌鲁木齐普通住宅最低房价为3850元/平方米;据估算,乌鲁木齐现阶段的商品房平均价格约为5500元/平方米。

## 房价本身很温和

像乌鲁木齐这样的三线城市,居民收入水平并不高,房价涨幅又为何居高不下?

2011年乌鲁木齐市城镇居民人均可支配收入为16141元。2011年,全国城镇居民人均可支配收入为21810元;而同期,北京全年城镇居民人均可支配收入为32903元。如此大的收入差距,为何乌鲁木齐的房价涨幅几度超过北京?

“涨幅的数字看起来很吓人,但是真的从价格上来说,乌鲁木齐的房价变化已经很温和了。”国家统计局新疆调查总队生产价格处处长王伟分析说,“乌鲁木齐的房价会不断地稳步上涨。”但是,当说到收入水平与房价涨幅之间的矛盾时,专家也只是无奈地说,这个问题无法解释清楚。

刘芦梅认为,乌鲁木齐现在正是城市化从初期到中期的过渡期,是一个朝阳城市。对乌鲁木齐这座城市来说,市民于它的期望越来越高,再加上首府效应,想要在乌鲁木齐有一套房的群体随之增加。“今后乌鲁木齐房价定会再涨,只是在工资水平、国家政策以及保障性住房多方面因素的影响下,缓慢、健康地增长。”

在70个大中城市房价涨幅榜上涨幅居高的西北三线城市,还有西宁、银川、兰州。2012年12月西宁房价均价约为5433元/平方米;2012年12月银川房价均价约为5407元/平方米;2012年12月兰州房价均价约为8066元/平方米。

2011年,西宁市城镇居民人均可支配收入15841元;银川市城镇居民人均可支配收入19481元;兰州市城镇居民人均可支配收入15953元。

有人士认为,通过比较发现乌鲁木齐的房价涨幅情况与这3个城市相差不多,乌鲁木齐房价涨幅算是正常。

但面对乌鲁木齐房价如此涨幅下,也有人持不同观点。土地价格上涨、物价上涨造成建房成本提高,购房者是各种成本最后的承受者,这些是不是乌鲁木齐房价涨幅居高不下的推手也值得人们思考。

(摘自《中国青年报》)

## 限购令挡不住刚性需求

## 楼市调控需治标又治本

据报道,1名非京籍男子为在北京购房,经房屋中介牵线,与一名刚见面1小时的陌生女子签协议,两人结婚以获取购房资格,男子购房后与女子闪电离婚。女子可获3万元好处费。北京住建委的工作人员表示,目前的政策确实没有说这种状况违法。

此外,国家统计局日前公布的去年12月房价指数显示,54个城市环比上涨,一线城市首现同环比全面上涨,再创2011年4月后新高。

网民认为,在房地产市场回暖迹象愈发明显,外省市人士在大城市购房需求呈现刚性的市场背景下,正常需求虽可能被阻挡,但并不意味着消失,因此楼市健康发展的前提,必须是长效调控机制的建立与有效推行。

## 限购对策花样百出

网民感叹,真没想到为了一纸购房资格居

然能公然践踏婚姻的严肃性。网民“董藩”说,当年限购政策一出,我就说假结婚会出现。限购挡住了需求的出口,却不能让需求消失。

网民在愤慨的同时,指出了其中的法律风险不可小觑。署名“刘乃康”的评论说,买房者很可能因谋利者的“毁约”,造成房、人两失;而谋利者虽能无本生利,可声誉和脸面还要吗?

其实,规避“限购令”的“招数”何止假结婚一种,其他招数还包括:购房者先以他人名义把房子买下来,做个公证,到购房者获得“购房资格”再进行过户;京籍夫妻假离婚,分别购房,然后再复婚;办理假居住证等。

网民担心,限购不仅使户籍制度的不公平加剧,而且在原本需求无法消解的情况下,使得市场对于房价上涨预期加强,徒然增加市场波动。

## 限购令挡不住刚性需求

不过,在鞭笞假结婚这种行为的同时,不少网民也意识到,目前外省市人在大城市的购房需求将长期存在,正是这种刚性需求衍生出了假结婚、办理假居住证等市场卖点。

网民“向下看”说,“假结婚购房”提醒我们对限购政策进行思考,适当时该取消就应取消。

署名“舒锐”的评论则建议对现行规则进行以下调整:首先,将购房资质与公民个人挂钩,每个公民限购两套房;其次,将购房资质和公民个人固定化,无论通过何种手段,将房屋转让给本就有房者,则不能重新获得购房资质;最后,对于原有3套以上房屋者,或者因婚姻、继承等法定事由而获取3套以上房屋者,适当收税,降低房屋转让契税,以刺激、鼓励公

民将非刚需房屋进行转让。

网民呼吁,到了该让市场发挥作用的时候了,在中理顺供应链条才是防堵钻空子的根本解决之策。

## 楼市政策期待长效机制

网民认为,房地产市场平稳有序发展的前提,必须是尽快建立调控的长效机制。

署名“杨涛”的博客说,无论从哪个角度讲,限购政策仅是“治标不治本”的权宜之计,我们应考虑对房屋、土地制度等进行深层次改革,要敢于碰硬,必须建立房地产市场调控的长效机制。

有网民指出,国家对房屋的市场供求可进行宏观调控,却不宜利用行政手段进行限制。网民“和你一样爱笑”说,无论房价还是车牌,事实上都是分配问题,让市场之手代替行政之手,应该成为一个新的思考方向。把这些问题用市场的方式来解决,不一定完美,但却比“一刀切”的“限”字政策好很多。

网民还强调,必须进一步完善保障房体系,改善房屋供应结构,让市场整体房价回归理性。

(于璐)