

效果达标有难度 临近问责再加力

# 楼市调控年底纷纷“拧螺丝”

11 月以来,继北上广等一线城市出台房地产调控政策之后,武汉、南昌、沈阳等二线城市也加紧拉开了楼市调控的序幕。截至目前,已有 17 个城市出台了楼市新政。从具体调控内容上看,尽管各城市间情况各异,力度与细节上存有差异,但总体来看二线城市的调控政策几乎照搬一线城市的模板,纷纷加强了对楼市的调控。业内人士预计,年底“突击”收紧调控“紧箍咒”将会让楼市短暂降温,年底或将有更多城市加入到调控大军中来。

## 调控仍然“限”字当头

随着各地楼市调控新政相继公布,从内容来看,大多着眼于贷款、限购、保障房、监管等相关政策进一步收紧。

同策咨询研究部总监张宏伟总结了其中五大要点:一是二套房贷首付进一步提高,由六成提至七成左右,利率不变;二是非本市户籍人购房门槛提高;三是加大中小套型土地供应与商品房供应;四是控制高端预售许可证及高端楼盘的成交;五是收紧单身限购措施或禁止未成年人买房。

不过,在首都经贸大学土地资源与房地产管理系主任赵秀池看来,各城市调控基调实际没有变,都是从供求关系上入手。从经济学的角度来看,增加供给减少需求,才能遏制房价上涨。增加供给的主要方法是增加土地的供应量,增加中小户型,加大保障性的供给,满足刚需,而“去投资化”则是从减少需求的方面来进行调控。

## 房价难遏制是主因

事实上,近几个月来,房价涨势越来越难以遏制的局面无疑是各地收紧调控措施的主

要原因。数据显示,10 月份 70 个大中城市中,房价下降的城市仅有 1 个,而其余 69 个城市均继续上涨。而在年初,除拉萨以外的直辖市、省会城市和计划单列市在一季度公布了 2013 年度房价控制目标,房价的持续上涨,使这些城市完成目标任务变得更加艰难。

“这些城市的房价涨幅比较靠前,一线城市 10 月份总体涨幅是 20%以上,其他几个城市也都在 10%到 17%之间,这些城市都偏高,完成今年 3 月份制定的国家调控目标有一定难度,所以地方政府有压力。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,三中全会虽然没有提调控房价,但房价高位的城市就要调控,所以要站出来表明态度和决心。

中国社会科学院城市与房地产经济研究室副主任倪鹏飞坦言:“现在已经到了问责的时间点,很多地方没有实现年初的房价调控目标,必须采取些措施,遏制房价过快上涨的势头,对中央政策作一个表示。”

“尽管从长期来看,楼市回归市场化是必然趋势,但从短期来说,由于部分大城市快速上涨,因此抑制性政策继续保持并进一步加码也是必然。”中原地产市场研究部总监张大伟说。

## 明年楼市有望降温

随着年底的临近,还有一些房价涨幅过快、尚未完成调控目标的二三线城市是否也会对调控加码?对此,亚太城市房地产研究院院长谢逸枫表示,预计还将有更多省会城市与计划单列市加入,出现一波多城市调控收紧的局面。如按照当地调控房价目标,本月至少还有 8 个房价超标 10%的城市跟进,譬如哈尔滨、南充、桂林、岳阳等。但是跟进的城市地方调控基本无新意,力度上会减小。



杨红旭认为,这一轮调控升级还是以二线城市扩大为主,但数量不会太多,基本上在全国涨幅排名前 20 的城市,可能还会跟进。但是这次楼市的回暖复苏力度偏弱,所以不可能大规模地扩展到三四线城市。

在各地楼市调控陆续收紧的情况下,房价快速上涨的势头能否得到有效遏制?国家信息中心等单位日前联合发布的经济信息绿皮书指出,明年我国房地产市场仍将保持小幅增长,预计全年房价的涨幅在 5%左右,考虑到

2013 年翘尾因素,2014 年上半年房价指数可能会在 8%以上。

不过,在杨红旭看来,一线城市房价很难维持高速上涨。他表示,今年一线城市价格涨幅都比较大,而且这个增幅还在增长,但估计在未来几个月会见顶,见顶之后明年房价的同比增幅会回落,包括环比增幅也会回落,所以包括一线城市在内,明年基本上将告别暴涨的态势,楼市将有所降温。

(任民)

# 广告