

聚焦 FOCUS 楼市 新国十条”一周年

新国十条满周岁 撼成交量易撼高房价难

编者按:去年4月17日,国务院发布“关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知”,提出十条措施治理高房价,被业内称作“新国十条”,更成为人们心目中“史上最严”的房地产市场调控政策。如今,政策实施将满周年,各地调控成果究竟如何?还有哪些问题亟待解决?带着这些问题,证券时报记者分赴上海、北京、深圳、广州等国内一线城市进行了采访。

上海:楼市成交减量不减价

证券时报记者 孙玉

走进浦东房地产交易中心大厅,已很难让人回忆起一年之前这里熙熙攘攘的场景。中午通常是小高峰,但空荡荡的交易大厅里,只有十来个人在等待办理手续。

去年4月17日“新国十条”的出台,只是房地产调控的开始。上海随后相继出台了一系列政策措施,显示了政府控制上海房价过快上涨的决心。从杀伤力来看,直接从购买环节调控的限购限贷调控,效果显然远超从财政税收环节入手调节的房产税。同时,加息也成为被动性的杀伤性武器,迫使一部分投资者退出市场,由此带来上海房地产市场交易量的锐减。

但房价依旧没有松动。2010年上海市全年新建商品住宅全市平均销售价格14213元/平方米,较2009年增长了13%;2010年12月的环比涨幅为11%,同比涨幅为27%。“去库存”阶段的房地产开发商,并没有十分强烈的打折销售

意愿;跟随GDP(国内生产总值)8%增长目标挂钩的上海房价调控目标,实际成了投资者眼中的“涨价目标”,使得人们对通胀预期和房地产调控力度的担忧依旧不减。

土地市场上,土地成交溢价率的下降,显示处于观望阶段的开发商拿地更为谨慎。2010年,上海住宅用地出让金为969亿元,住宅用地出让金同比增加36.0%,规划建筑面积同比增加53.9%;从土地成交溢价率来看,2010年十大城市中,上海的住宅用地成交溢价率较2009年下降了大约40个百分点。2010年楼面地价均价出现同比下降,为6632元/平方米,降幅为16.5%,从而使上海成为2010年土地出让金前十大城市中,唯一一个楼面地价同比下降的城市。

商品住宅市场的冷暖,中介公司感受最深。那些难以维持的房地产中介公司不得不关门,销售人员开始自谋职业,勉强撑下去的中介公司则开始承接租房生意,或者改做商业项目。

北京:成交均价“技术性”下跌

证券时报记者 张达

作为本轮调控政策力度最大的城市,北京楼市一年来深陷观望格局中,成交量持续萎缩,并开始出现从量变到质变的苗头。不过,记者从多个楼盘项目、房产中介和购房人处了解到,虽然目前个别新房开盘价较去年有所下降,但降价项目并不多,成交均价的下跌系成交结构变化所致。

记者在对北京一些楼盘进行采访时了解到,除远洋地产的一个项目今年3月的开盘价比去年降了4000元外,其他新老项目后期降价的并不多。而一些50年产权的商住项目由于不受政策限制,价格较去年还有所上涨。

同时,由于今年以来大兴、房山、密云以及朝阳区东南部地区推出的住房产品主要是中低价位、中小套型商品住房,在市场整体成交明显萎缩的形势下,这些区域交易十分活跃,特别是3月份,这4个

城区成交量占到全市总成交量的七成以上。

在采访中记者了解到,目前部分二手房价格确实有所下降,并且议价空间明显加大,但接受采访的业内人士认为,房价下跌的空间并不大。

记者从链家地产了解到,目前空置房源主开始出现急售心理,而在租房源并不“急卖”。部分业主并不急于售房,而是选择出租房屋,由租转售的房源占比明显下降。

在对购房人的采访中,记者发现认为房价会下跌的购房人不在少数。搜房网最新调查显示,超七成的网友认为二季度北京房价会下跌,成交量也不会回升,并且有一半网友预计全年北京房价将下降15%以上。

对于北京未来的房价走势,亚豪机构市场总监郭毅认为,北京连续2个月(2月、3月)新房成交量处在低谷,月均在3000套-4000套左右,如果成交量连续6个月-9个月都低于5000套,就会有更多的开发商降价。降价只是时间问题。”她说。



上海浦东新区房地产交易中心显得冷冷清清

孙玉/摄

深圳:供应不足导致楼价难降

证券时报记者 李坤

如果单纯从公开的成交均价看,号称史上最严厉的“新国十条”确实对稳定深圳楼价产生了较大影响。深圳房地产信息网数据显示,今年3月,深圳市新房成交均价为19423元/平方米,环比下降6%,同比下跌约5%。

不过,如果仔细回顾一年来深圳楼市的变化,却是另一番景象:调控政策对深圳楼市的短期效应明显,而长期效果则难以预料。根据深圳市房地产信息网所做的新房量价走势分析,自“新国十条”出台之后,成交量和成交均价同时出现明显下降,2010年5月份的成交量较4月份下降近六成,6月份的成交均价下跌约18%。然而新政出台3个月之后,深圳楼市又进入了量价齐升阶段。2010年10月份限购政策出台,11月份成交和均价应声下跌,但随后的12月以及今年1月,楼市又回到量价齐升的轨道。

深圳市房地产信息网研究部总监向记者表示,深圳楼市在调控政策下的起起伏伏不完全是“新国十条”的作用,限购令的影响更为关键。此外,央行不断上调存款准备金率和利率也产生了累积效应。但这些政策主要是对深圳楼市的成交量产生了明显的压制作用,房价其实并没有出现明显下降。今年3月份深圳房价的下降其实就是一种“假摔”,因为这主要是由于低价楼盘大量成交引起的,事实上单个楼盘的价格并没有出现下跌。

供应不足是深圳楼价难以下降的根本原因。”吴上锦表示,深圳是一个缺地的城市,土地供应一直比较紧张。深圳房地产信息网的监测显示,2010年深圳市住宅推售面积333.13万平方米,同比大减三成多,住宅推售套数39007套,同比减少24.7%,并且主要集中在龙岗、宝安、南山三个区,占总量的九成,福田、罗湖等区普通住宅的供应量大幅萎缩,导致这些区域近期新开盘的房价很少低于每平方米3万元。

深圳土地供应紧张的问题也可以从二手房成交上得到部分印证。2010

年二手房交易仍然是深圳楼市的绝对主力,成交量是新房的3.5倍,其中以福田区和罗湖区最为突出,去年罗湖区的二手房成交量是新房的32.4倍,福田区是18.3倍。

此外,吴上锦认为,深圳特区一体化、前海金融中心获批以及多条地铁线即将开通、大运会即将开幕等利好因素,导致部分区域内炒房现象有所减少;三是增加了住房用地的供应量,为减缓供求矛盾奠定了基础;四是房价、地价涨幅放缓,土地竞争方式发生了变化;五是保障性住房列入国家计划和长期规划。

中国房地产学会副会长陈国强在接受证券时报记者采访时则认为,调控一年来市场虽然有一些积极变化,但仍不尽如人意。一方面去年全年商品房成交量仍创下了房改以来的最高纪录,房地产投资增幅高达33%,新房价格同比仍两位数增长;另一方面,虽然重点城市的投机投资需求得到遏制,但这些非理性投资需求转移到了二、三、四线等非限购城市,导致这些城市房价上涨,这也是调控的一个负面效应。

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭接受采访时也认为,一年来的调控有一定效果,表现为销售面积和成交价的涨幅明显回落,但是没达到预期。去年,一、二线城市中房价涨幅在20%-40%的城市仍然很多,投资投机比例仍然偏高。

深圳将联合物价部门严控房价

证券时报记者 杨丽花

深圳市国土委要求各开发企业坚决贯彻国家房地产市场宏观调控政策,严格执行商品房明码标价、备案公示的有关规定,切实承担起抑制房价过快上涨的社会责任。国土委重申,今年深圳市的房价调控目标为增幅不超过10%。

近日媒体盛传,深圳市为实现今年新建商品住房的房价控制目标,将

采取新的房地产预售备案系统,这一系统将把所有将预售的房地产项目预售价格进行价格限制,超过价格上限的项目不能获准预售。这一说法已得到参与国土委组织的座谈会的开发商确认,但深圳市国土委仍未明确澄清,也未作相关解释说明。据多位业内人士估计,这即便是事实也只能停留在执行层面,形成明文规章制度的可能性不大。

对于深圳楼市的发展,吴上锦表示,在限购令持续以及加息预期下,深圳楼市又进入了一个敏感时期,开发商在新盘定价方面也比较谨慎。但在深圳庞大的购房需求面前,深圳楼价大幅下降的可能性并不大。

普通购房者对深圳楼价的上涨也有很高预期。一位刚买了二手房的朋友向记者表示,在半年的看盘过程中从未见过房价下跌。统计也显示,自2010年7月份以来,深圳二手房价就一直处于上涨过程中,而今年3月30日深圳市政府出台的房价控制目标,也表述为涨幅不能超过10%。

短期看限购效果最好

从已出的各项政策调控措施来看,业内专家一致认为,限购令的效果最好。王珏林认为,市场管理最好的手段是法制管理,也就是说需要有一系列管理市场的法规做保证。在我国房地产市场发展还不全面和完善的条件下,实施一些行政管理措施,有利于市场稳定和健康。“从目前所出台的房地产市场调控政策来讲,限购可以减少市场竞争,而限贷增加消费初始基础,加息增加开发企业的融资成本,增加购房者的消费成本,房地产税影响未来住房消费和开发企业的预期判断。这几方面,短期看限购措施影响最大,长期看加息影响最深。”他说。

陈国强也认为,回顾一系列信贷、土地、税收等政策手段,信贷和土地政策的效果更明显,但“限购令”这个具有行政色彩的手段杀伤力最大,起到了冻结需求的立竿见影效果。

房价拐不拐很难说

对于目前部分城市房价调整引发的“拐点论”,王珏林认为,目前的房地产市场主要还是处于观望期,买者不买,卖者不卖,都在看政策作用和房价的变化,个别城市、个别楼盘出现环比下降,还不能说明未来房地产市场的趋势,更谈不上拐点的出现。

“国家房地产市场调控政策正处于抓紧贯彻落实过程中,目前各地主要集中精力贯彻好调控政策,出台一些细则,还不需出台新的政策。在我国当前各项经济指标继续保持平稳发展的情况下,2011年的房地产市场保持稳定发展不会有什么问题。”王珏林说。

陈国强也认为,部分城市房价的调整是调控后的必然结果,也是部分对未来市场预期谨慎、资金链不稳定的企业采取的措施。但少部分项目降价是否会演变成整体下降,则取决于两个因素:一是地方政府的政策执行力度,二是目前政策持续的时间长短。在当前严厉措施不变的情况下,执行时间越长,就会有更多房企加入降价的行列。

陈国强说,部分城市房价均价的下跌与市场供应成交结构的变化有关,不能简单看统计均价判断拐点,同区域可比项目价格连续环比负增长才有意义。

杨红旭则认为,住房成交价的拐点是慢慢出现,如果某个月70个大中城市中的大部分城市房价下跌,就意味着整个房价由涨到跌的拐点出现。他预计这个拐点出现的时间可能在4、5月份。

广州:非但没降 涨的理由似乎不少



证券时报记者 甘霖

在“新国十条”出台一周年之际,国务院房地产市场调控工作督查组一行到广州检查房地产市场运行情况

时出台实施意见,并根据广州的实际情况。广州市市长万庆良在汇报时表示,广州在落实国家房地产市场调控政策方面态度坚决,措施得力。在今年国办发1号文件下发后不久,就

情况,在规定时间内公布了房价调控目标。与此同时,进一步加大保障房建设力度,全市调查在册的7.72万户低收入住房困难家庭中,90%的住户已经实施了住房保障,剩余家庭计划在年内实现“应保尽保”。今年全市将筹集保障房8.5万套,是去年任务的3倍多,占全省总量的1/4。

广州地产专家韩世同认为,随着广州加大保障房的兴建力度并投入市场,肯定会给房地产市场带来冲击。保障房的低廉价格会改变人们的预期,成交量萎缩到一定程度,降价就是题中应有之义。

不过,据搜房网数据监控中心最新统计,今年第一季度,广州十区二县市一手住宅成交面积205.6822万平方米,同比上涨12.3%,成交均价为11551元/平方米,同比虽上涨10%,但仍远低于2011年房价调控目标预计上限的14512元/平方米。而一季度的3个月中,广州全市成交

均价则呈现逐月下跌趋势,特别是3月份环比跌幅达6%。

为何房地产调控一年了,广州的楼价不跌反涨?业内专家分析认为,这是由多种因素造成的:一是亚运会的召开使广州的整体环境有了较大改善,并且广州正朝着打造最适宜居住的城市迈进,良好的人居环境使广州楼市产生溢价效应;二是广州的楼价相对北京、上海而言,暴炒的程度少些,房价不算太高,因而被一些投资者看好;三是政府出让商品房用地的地价迭创新高。去年11月,广州居然拍出了楼面地价17276元/平方米的历史新高,对楼价无形中起到推波助澜的作用;四是相对于国内其他一线城市,广州的房地产调控实施细则相对温和。政府对楼价看涨的预期,致使大多数开发商看好后市而不愿意降价求售。

暨南大学教授胡刚认为,调控政策的效果如何关键在于落实,在

当前中央与地方分税制大框架没有变化的情况下,通过行政手段督促地方政府完成调控目标,相信能起到较好的调控效果。此前限购等调控措施主要着眼于终端的需求层面,今后可能会更多地从源头供给层面着手调控,包括政府的土地供应和开发商的产品供应等。

对于广州楼市下一步的走势,业内专家依然存在不同的看法。广东房协理事卓文认为,广州房价今后仍将稳中有升,主要有四点原因决定:第一是需求旺盛。广州一手房交易量长期处在50万平方米的高位即可见一斑;二是土地供应偏紧。广州的可开发土地紧张,尤其是中心区,可开发的地块不多;三是广州开发商实力强,“不差钱”,不会主动打价格战;四是广州地价水平一直处于高位,现在地价已占商品房价格的50%以上,政府不主动将土地价格降下来,却奢谈降房价,谈何容易?

暨南大学教授胡刚认为,调控政策的效果如何关键在于落实,在