

2013年5月24日 星期五
 责任编辑:王娟 电话:6203145
 版面设计:郑虹 校对:张晗

多地二手房成交回暖

未来价格或继续小幅上扬

伴随着市场对于楼市新政“国五条”细则的消化与调整,上周多地二手房的成交量趋于回暖,且各地均有较明显的迹象。业内预计,未来二手住宅价格将继续小幅上扬。

据二手房数据监控中心数据显示,5月13日至5月19日监控的26城市二手住宅挂牌价格环比上周12升14降,共有19个城市环比涨跌幅在1%内,整体挂牌价格维持稳定态势。

根据深圳中原地产业的监测,上周深圳二手住宅成交1511套,成交套数再增两成。从各区看,仅龙岗区减少了4套,但仍为全市成交最多的区域;其他各区的成交量都上升。上周二手住宅的成交均价为23395.14元/平方米,环比上涨了6.22%。

北京方面,二手房数据监控中心数据显示,上周二手房住宅挂牌均价为37628元/平方米,环比上涨1.88%。近期北京二手房挂牌价格一直处于震荡上涨趋势中,涨幅较之前明显放缓。如今北京二手房价格依然稳中有升,虽然一直处于波动之中,但大趋势还是上涨的。

上海中原地产研究咨询部调查了解到,5月上旬二手房市场明显回暖。近期成交量比4月同期增加20%~30%,购买心态也趋于稳定。置换型买家增加15%~20%。买家购买意愿转强,考虑周期明显缩短。

此外,5月连续两周南京二手房挂牌均价均呈上扬态势,杭州、广州上周二手房成交也呈现回暖趋势。

中原集团研究中心认为,目前房地产市场调控政策基本稳定,短期内政府再出新政的可能性不大,进入5月,主要城市二手住宅市场表现趋于稳定,二手住宅成交不冷不热,价格涨幅回落,买卖双方心态平稳,经理人对后市的预期也以看平为主。预计5月,主要城市二手住宅成交于4月持平或微跌,而二手住宅价格将继续小幅上扬。(据中国新闻网)



楼市调控政策重估在即

行政手段或择机退出



中国证券报记者22日获悉,近日召开的房地产行业内部会议透露出信息,针对现行的房地产调控政策效果,有关方面正在研究和观察。一段时间后,若调控效果无明显起色,不排除调整政策的可能。

“新国五条”出台至今已近两个月,多地楼市成交量暴跌,但房价上涨压力仍存。国家统计局数据显示,4月70个大中城市中67个城市新建商品住宅(不含保障房)价格环比上涨。

分析人士认为,政策出台后,市场成交量出现大幅波动,不少城市住房供应量减少,房价上涨压力犹存,恐使调控落入“越调越涨”的怪圈。

中国证券报记者获悉,针对当前市场变化,决策层正在研究评估,拟经过一段时间观察后,决定是否对政策进行调整。

“新国五条”出台后,个别条款引发市场争议。其中,二手房个税新政已致多地二手房成交量出现腰斩。各地在落实政策的过程中,也祭出“限价令”等行政色彩浓厚的手段,造成市场供应短缺,房价上涨预期强烈。

事实上,尽管政策条款严厉,但不少地方变相涨价等行为层出不穷,一定程度上削弱了政策效果。近期,北京等地频繁拍出高价地,也凸显出房企对后市的看涨心态。

业内人士认为,近期决策层对房地产调控表态甚少,意在淡化调控并观察效果。若未来房价继续上涨,市场指标始终没有起色,不排除最快在今年下半年对政策的个别条款进行调整。

在推进城镇化将继续释放大量住房需求的背景下,行政色彩浓厚的调控手段恐不

利于房地产市场稳定,进而影响城镇化进程和经济走势。多家机构认为,“去行政化”将成为未来调控方向。

房产税可能是上述“长期调控”手段之一。中国证券报记者获悉,多地房产税试点方案已经上报,在上海、重庆试点两年多之后,不排除该税种年内扩大试点。

房产税试点短期内或小范围扩围,且可能主要针对增量房屋征收。差别化信贷和税收政策未来将成为常态。对于行政色彩浓厚的住房限购政策,可能伴随土地、户籍等制度的改革而逐步放开,但短期内仍将存在。

多数分析认为,未来一段时间,房地产市场可能保持温和复苏走势,但从成交量、景气指数等指标来看,市场仍处于阶段低位。

(据《中国证券报》)

今年全国保障房用地

全部审批到位

记者22日从国土资源部获悉,为贯彻落实李克强总理在全国保障性安居工程座谈会、保障性住房分配和运行现场会上的重要讲话精神,确保2013年全国633万套保障性安居工程顺利开工,国土资源部积极采取措施,加大用地保障力度,对报国务院批准用地城市中心城区保障性安居工程用地提前单独组卷报批。截至5月13日,国务院批准了80个城市保障性安居工程用地,2013年报国务院批准用地城市中心城区保障性安居工程用地审批工作圆满完成。

记者了解到,根据现行规定,报国务院批准城市建设用地一年汇总报批一次。按此报批程序,难以及时满足保障性安居工程建设用地需求。国土资源部本着民生优先、特事特办的原则,提前介入,采取单独组卷的方式加快用地申报和审批。同时,保障性安居工程用地由国土资源部安排计划指标,确保用地需求。

据介绍,全国有106个城市中心城区内的新增建设用地需报国务院批准,其他城市用地依法报省级人民政府批准。今年,106个城市中有80个城市提出了保障性安居工程新增建设用地申请,其余26个城市主要使用存量用地。按照各城市提出的2013年中心城区保障性安居工程建设任务,国务院批准了80个城市保障性安居工程用地4493.9527公顷,做到应保尽保。

根据要求,保障性安居工程用地批准后,各城市政府应抓紧向省级政府申报用地实施方案,落实征地补偿安置和耕地占补平衡,切实维护被征地农民合法权益。省级国土资源部门要及时审核,严格把关,督促城市政府加快征地供地。国土资源部将密切跟踪用地实施情况,督促指导各地做好保障性安居工程用地实施工作。

(据《上海证券报》)

警惕地方政府打折楼市调控

截至目前,大部分地方城市出台的“国五条”实施细则相继“满月”,但总体来看执行效果不甚理想。统计数据表明,4月份以来很多城市的住房成交量虽然环比出现大幅回落,但同比并没下降,并且价格仍在小幅上涨。这表明房价上涨压力犹存,市场走势尚不明确,楼市调控之路依然任重而道远。

之所以在此强调要警惕楼市出现新的报复性反弹风险,最重要的原因是“国五条”看似很严厉,但很多地方在自己的实施细则中“掺进去了不少沙子”。其实除了北京严格执行“20%的交易税、京籍单身限购一套房”等措施外,很多城

市的调控细则过于宽泛、缺乏针对性和诚意。比如昆明、济南等地只是对调控提出了“继续落实限购限贷政策、保持房价稳定”大而化之的目标,杭州、南京等多个地区还出现了“一句话”细则。这说明很多地方政府同中央政府在楼市调控的动力和目标上依然存在着不小的偏差。

在一些地方政府的算盘里,将房价维持在稳定的上升通道,为GDP提供源源不断的动力才是上上之策,它们压根就没打算将房价降下来。在这种语境下,各地的开发商都不是傻子,它们当然有足够的底气去做“所谓的和购房者进行市场博弈了”。只要楼市调控的大

环境稍微有所松懈,房价再现报复性的反弹也就见怪不怪,甚至是顺理成章了。这也是楼市调控“十年九调,屡调屡涨”的深层次原因之一。

但是,房价再次狂飙的空间在逐渐变小已是不争的事实。首先,中央政府不断重申要坚持楼市调控不动摇,除了防范楼市泡沫过大给中国经济造成的风险之外,更重要的是要促使经济结构由地产驱动向创新驱动、由投资驱动向消费驱动转型,这意味着政策层面不会容许房价肆无忌惮地乱涨;其次,京沪等一线城市的房价已经远远超过了工薪阶层的购买能力,房价如果继续大幅上扬,只会导致刚需

的无奈离场,靠投机支撑的楼市又能支撑多久?

当前,令无房一族最为害怕的是,房价温水煮青蛙似的上涨,让有一定经济实力的潜在刚需购买者在恐慌之中出手后,承担的则是未来几十年沉重的还贷压力,以及其他生活消费等方面支出减少带来的生活质量的降低;而没有经济实力的无房一族,依然逃离不了这场房价上涨带来的间接财富洗劫。据有关报道显示,北京10年内房租涨了3倍,而业内人士认为今后年涨10%将成为常态,这意味着租房者面对的压力也将越来越大。

显而易见,无论是从中国经济

发展的前途考虑,还是从民众的福祉来看,促使房价合理回归都是不可回避的历史重任。要想使此轮房地产调控不再重蹈覆辙,恐怕还得从以下几个方面去着手才行:一是要加强已有政策的执行力度,对一些地方政府的阳奉阴违做法,要进行严厉地问责,这是最为迫切的任务;二是要尽快推出促使房地产健康持续发展的长效机制,要从短期的行政性限购限贷等措施向房产税、保障房等方面发力,真正挤压出投资投机需求;三是要进一步理顺中央和地方的财政分配关系,加快推进中国经济的转型升级,让地方政府真正从土地财政的依赖中走出来,这是解决房价不断上涨的根本之道。

(钟合)