

2013年7月26日 星期五
 责任编辑:王娟 电话:6203145
 版面设计:李珊玲 校对:张晗

下半年房价上涨动力仍在

但涨幅趋缓

“上半年房地产总体形势用一句话形容,就是各项指标处于本轮调控以来高位。”24日,全联房地产商会名誉会长聂梅生在博鳌·21世纪房地产论坛第13届年会上表示,2013年以来,房地产投资贡献率、房地产交易量、交易额等多方面指标由负转正,达到近两年高位,她预测,由于宏观经济影响,下半年虽然房价上涨动力依然存在,但是同比涨幅将趋缓。

日前,国家统计局发布的2013年上半年全国房地产开发和销售情况报告显示,前6月全国房地产行业在开发投资、新开工面积、销售情况及资金状况方面均呈现出增长态势。

聂梅生指出,在本轮调控期间,2011年和2012年大部分时间,房地产投资对固定资产投资形成负拉动作用,但是到了2013年形成了正拉动作用。统计局数据显示,2013年全国房地产开发投资36828亿元,同比增长20.3%,高于全国固定资产投资20.1%的增速,形成正拉动作用。而在2012年,全国房地产开发投资同比增长仅为16.2%,远远低于全国固定资产投资20.6%的增速,形成负拉动。

另外,从交易额与交易量来看,今年一、二月商品房销售额增长速度高达77.6%,销售面积增速也超过50%。

房价方面,今年1至6月份房价平均涨幅高达11.2%,仅次于2009年21.2%的增速,达到第二高点。

“但从现阶段来看,房地产成交量以及价格走势均有趋缓之势,因此,受宏观经济环境影响,下半年虽然房价上涨动力依然存在,但是同比涨幅将趋缓。”聂梅生说。

聂梅生指出,未来房地产市场



走势主要受宏观经济环境、调控政策以及房地产市场自身布局影响。从宏观经济环境来看,货币政策坚实稳健是明确的信号“面对二季度货币供应量的回落以及五月份以来资金外流导致的流动性紧张,国务院常务会议给出了明确的表态,要将稳健的货币政策坚持住发挥好,合理地保持货币总量。因此,未来货币政策整体放松的可能性不大,金融市场流动性紧张的局面还会继续。”

从调控政策来看,扩大房产税试点范围预期日渐增强的同时,多个重点城市尤其一线城市调控会趋严,而从紧的调控会增加市场的观望。

从商品房销售面积和新开工面积来看,2012年下半年商品房的销售增幅高于新开工面积增幅,增加了28.7%,意味着房地产供应面积是减少的。从存量房统计数据看,截至6月末,仅部分三、四线城市的存货水平较高,多数城市商品房的存货量同比减

少。因此,结合供需两方面因素,预计三季度房价保持稳中有升,房价涨幅趋缓。

世联地产监测数据也显示,2013年上半年,房企土地购置并没有跟上销售。根据世联地产统计,核心房地产企业上半年销售目标完成率平均达六成,持有较多现金。但由于未来央行信贷投放趋于谨慎,下半年社会融资总量增速将适度回落,从而带动房地产市场销量增速下滑。

(据《经济参考报》)

北京楼市如入三伏高温天

如北京三伏天的高温,7月的京城房地产市场不仅连续创出“地王”新高,二手房签约量涨两成多,新房市场中低端与高端项目也接连出现日光盘。

中原地产研究部统计数据显示,7月1日~23日,北京二手房住宅合计签约为7391套,环比上涨了25%,新建住宅签约为4910套,虽然下调了23.5%,但日光盘依然迭出。

进入7月,北京大兴的住宅项目接连爆出日光盘,同时,位于北五环外及东部区域的一些价格高达6万元至10万元一平方米的高端项目也出现多人争抢一套房的情况。别墅市场交易也呈现量增价涨。

中原地产市场研究部总监张大伟分析,因为最近入市新建住宅供应比较多的项目将滞后两个星期以上才能录得网签数据,实际上市场里一些项目已经是日光盘。北京房价上涨虽然放缓,但在地王迭出的情况下,开发商和二手房业主都有惜售心理,导致市场的供需结构依然紧张。另外,信贷政策持续收紧影响市场预期。

据中原地产研究中心监测,2012年一线城市平均供求比为1.01,而今年上半年,一线城市平均供求比降为0.8,出现供不应求情况,市场存量下降,房价上升。一线城市中,上半年供需关系最紧张的当属北京,从去年的0.78降至0.49,供应的减少以及稳定的需求是楼市量价走高的主要原因。

7月以来,除了首套房贷利率普遍上调外,二手房交易税费成本明显提高,7月1日起北京大幅度上调热点小区二手房指导价,二手房计税价格上调,从紧的货币政策及税收政策导致购房成本再度上升,一定程度上压制了二手房的成交量,部分客户被迫转向新房市场。(据《中华工商时报》)

二手房首套房贷难觅八五折

从6月起,个别商业银行开始收紧首套房贷利率八五折的优惠,引发各银行跟风上调。截至目前,主流银行的首套房贷利率基本都已收紧至九折,只有对购房者资质等要求较高的数家外资银行提供八五折利率。

统计显示,6月至今,包括数家国有商业银行及股份制商业银行在内的主要房贷提供商纷纷将八五折的首套房贷利率优惠收紧至九折,甚至有银行上调至基准利率。目前二手房房贷市场上,首套房贷九折已经成为了市场主流,二套房贷款利率仍维持在基准利率的1.1倍。

链家地产市场研究部张旭认为,2012年二季度以来,首套利率优惠最低八五折在京城全面铺开,对撬动刚需购买力、推动市场回暖起到了积极的作用。由于2013年上半年二手房交易火热,银行放贷较为积极,再加上价格明显增长,带动贷款金额出现同比增长,初步估算2013年至今北京个人购房贷款发放已经超过2012年全年总和,使得目前房贷额度吃紧,造成首套房贷利率优惠收紧。

目前北京市二手住宅市场上全款、商业贷款和公积金贷款购房的比例约为40:35:25,另外40%至60%的商业贷款属于首套房贷款,所以近期的银行首套房贷利率收紧将会对两成左右的购房群体产生直接影响。以200万元的30年期房贷为例,按照等额本息法估计,房贷利率由八五折上调到九折,购房者月供每月增加415元,增幅为3.6%。

7月以来,除了首套房贷利率普遍上调外,二手房交易税费成本明显提高,双重因素导致购房成本再度上升。从目前的政策环境以及市场表现看,7月以来二手房市场进入平稳时期,成交量及价格涨幅明显回落,业内普遍预计三季度市场价格难以重复上半年的快速上涨走势。(据《北京青年报》)

中介乱象折射楼市调控尴尬

房产中介“做低评”、炮制“阴阳合同”的话题由来已久,其对税收征缴、房价数据及交易者的负面影响显而易见,有关部门也曾表态重视,并出台《办法》规范,但笔者以购房者身份与多家知名房产中介公司的多名经纪人交流时,感觉中介做低房价的违规行为,竟无半点“偷偷摸摸”。

对此,有几点让笔者颇为困惑,甚至惊愕。

其一,房价交易数据为何如此随意。笔者了解到的多笔房产交易,其在房管部门登记的房产成交总额,均以十万元为计量单位,房产经纪人“随口定”的登记房价往往只为了便于计算。如此房价,究竟有多少真实性可言?相关部门,对此竟能以以为常?

其二,普通住宅指导价留有何用。据介绍,不少城市对其辖区内不同区域,乃至不同小区设定

了普通住宅指导价,意在避免房产交易双方恶意避税,为房产交易征税划清价格底线。但事实上,当这一“底线”业已演变成了把房价降到何种程度的“指导价”。

不容忽视的是,普通住宅价格指导价与住宅市价往往相差甚远,与市场变化程度相比,前者调整步伐显得相当滞后。

比如,天津市最近的一次普通住宅指导价格调整是在2012年2月,调整后的南开区、西青区普通住宅指导价分别为13037元每平方米和8820元每平方米。但据笔者观察及搜房网数据显示,当前天津南开区新建商品住宅实际成交价格已超过2万元每平方米,西青区新建商品住宅实际成交价格也已超过1万元每平方米,各区二手房市场交易价格也普遍大幅度高于指导价格标准。

其三,房产交易为何难以脱

离中介。相比国家统计局70个大中城市住宅销售价格指数每月百分之零点的变动幅度,房产中介公司动辄1%、2%的经纪费用显然不是一笔小数。而作为普通购房者与售房者,当前依靠网络找到合适的交易对象根本不是问题,但现实中,脱离中介进行房产交易似乎总有很多关卡。

在笔者看来,房产经纪行业乱象丛生,折射出了当前楼市调控政策难以落到实处的一些尴尬。

一方面,政府部门未能掌握最客观真实、最及时有效的楼市信息,调控政策难免“空对空”。笔者以为,如果连当前商品住宅供给数量、成交价格、刚性需求与改善型需求等指标变化的真实情况都了解不到,只靠研究机构抽样调查、专家凭印象推测,或者想当然地将房管部门登记数据作为依

据,楼市调控措施势必难有实效。

另一方面,普通住宅指导价沦为中介“做低评”的“指导价”、“唯一价”,政策产品效果与预期大相径庭,凸显了相关部门工作能力之捉襟见肘,工作作风之消极懒散。

此外,利益格局撼动调控实效。记者调查了解到,一些房产中介公司与相关职能部门关系紧密、利益相连,楼市转冷实际上是动了他们的奶酪,因此,调控政策可能在部门走样变形。

对此,笔者以为,当前厘清楼市调控脉络,既要在筑牢基础上下工夫,客观了解楼市真相,还应下决心破除利益格局,规范房产中介市场秩序,对行业违规行为“零容忍”,斩断税务部门与房产中介的利益链条。(方问禹)

楼市时评