

2013年10月25日 星期五  
责任编辑:王娟 电话:6203145  
版面设计:李珊玲 校对:张晗

# 房价猛涨供需失衡楼市纠结中

## 全会前政策平静调控或陷空窗期



国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示,涨幅较高的城市主要还是集中在一线城市和个别二、三线城市。资料图片

国家统计局22日公布的9月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,9月65城市新房价格环比上涨,69城市同比上涨,其中,北京、上海、广州、深圳同比涨幅均超过20%;二手房方面,63城市环比上涨,68城市同比上涨。

房价猛涨的同时,一线城市出现的“一房难求”也不断喧嚣尘上,楼市供需失衡。与以往不同的是,面对如此炽热的楼市,一再调控的遏制措施并未如期而至。房产税扩容、土地供给、长效机制等手段在此时显得异常“平静”,楼市调控在三中全会前或陷“空窗期”。

财政部财政科学研究所所长贾康向媒体表示,“业界都在期待十八届三中全会以后能有一个说法。届时,房地产调控长效机制会面市,如房地产直接融资、房产税、土地供给制度、保障房、城镇化整体布局和规划,最后都将给出答案。”

### 房价猛涨供需失衡 纠结的楼市

从上述发布的数据来看,整个楼市一片灼热,房价上涨势头热度不减。国家统计

局城市司高级统计师刘建伟表示,涨幅较高的城市主要还是集中在一线城市和个别二、三线城市,其他城市房价涨幅相对较为平和。初步测算,9月份,北京、上海、广州、深圳4个一线城市新建商品住宅价格环比平均上涨1.4%。

同时,记者注意到,北京楼市库存与此前突破6万套警戒线相比,近期这一数字出现浮动,但仍难缓北京市场上置业的强劲需求。上海易居房地产研究院研究员严跃进告诉新华网记者,即使供求不再恶化,市场恐慌情绪也将带动房价未来继续上涨。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,从房价上涨过快的一线城市来看,由于商品住宅用长期供应稀缺,导致商品住宅市场中长期处于上涨状态,尤其是过去两年,由于楼市调控政策频出,开发企业拿地热情不高导致土地市场成交量价低迷。

“尽管短期内起到市场降温的作用,但是宅地供应稀缺影响了当前房地产市场尤其是房价的走势。”张宏伟表示,从一定意

义上来讲,过去几年土地市场总体上供应量少、供求关系紧张决定了当前房价仍然面临快速上涨的压力。

一面是政府不断调控,一面是日益升温的楼市。一面高呼增加供给,一面却在不断上演“日光盘”。楼市在焦虑,地方政府、银行、购房者等与之相关的都处在纠结中。

纵观十年房地产调控,从2003年的“18号文”到如今的“国五条”,调控政策层层加码,不论是2008年20多个地方相继救市,还是2011年底30多个城市放松调控,每一轮房价平稳之后,毫无例外都出现了“逆袭”式的上涨。

### 全会前政策平静调控或陷“空窗期”

业内人士表示,最近一段时间,大热的楼市并没有引起相关调控加码,或在三中全会定调。届时关于房产税扩容以及楼市长效机制建立或将明朗化。

关于一直受关注的房产税征收问题,摩根士丹利大中华区首席经济学家乔虹表示,鉴于政府明确表态,今年年内不推进房产税扩大试点反而“让人吃惊”,最有可能在二线城市及三四线城市中各选取几个作为试点。但是短期内,该项改革不会扩大至全国,因为无论是人力、法律、考核机制等目前均准备不足,因此不会盲目推进。

贾康向媒体表示,有关管理部门的改革文件,已多次明确要扩大房产税改革试点,表明这一改革方向其实已经被锁定。

住房和城乡建设部政策研究中心房地产处处长赵路兴表示,房产税试点扩大存在很大可能,试点城市将选择房地产市场比较发达、在地域等方面具有代表性的城市。

关于房产税遏制高房价的作用,不少业内人士认为,征收房产税将会在调控楼市中起到不可替代的作用。然而,也有不少言论认为,征收房产税对遏制楼市作用有限,过重的征税又会引来民众强烈反弹。因此,建立长效机制再次被呼吁。

“业界都在期待十八届三中全会以后能有一个说法。届时,房地产调控长效机制会面市,如房地产直接融资、房产税、土地供给制度、保障房、城镇化整体布局和规划,最后都将给出答案。”贾康称。

业内人士分析,三中全会关于房地产市场方面,土地制度改革将是重头戏。地方政府过度依赖土地财政,房地产市场绑架经济的现象或将改观。(据新华网)

## 地产大佬大手笔 投资海外说明了什么?

今年以来地产大佬海外楼市投资的汹涌现象,某种程度上,我们可以视之为国内楼市行将进入震荡下行拐点的信号。

10月18日,复星国际发布公告,宣布以7.25亿美元从摩根大通手中买入美国纽约曼哈顿下城区地标建筑物第一大通曼哈顿广场。

此次复星国际大手笔的海外楼市投资,可谓将国内地产大佬的海外投资推向了新的高潮——不完全统计显示,仅今年以来,国内地产大佬的大手笔海外楼市投资就多达数起,除此复星国际外,SOHO张欣以家族名义投资7亿美元购入纽约通用汽车大厦40%股权,万达集团宣布投资近7亿英镑在伦敦建设超五星级大酒店。

在国内一、二线城市楼价反弹明显,且各地地王仍屡现的情况下,国内地产大佬纷纷转战海外大手笔投资海外楼市的现象,显然值得我们关注。

任何投资必有利益驱动,以此次复星国际巨资买下的第一大通曼哈顿广场为例,尽管交易金额高达7.25亿美元,但其均价却仅为2.17万元(人民币)/平方米,且地段堪称绝佳,位于美联储的对门。而当下京沪深等好地段的写字楼楼价却动辄高达5万元/平方米以上,两相横向对比,无论从中美两国的房价收入比,还是租售比来看,复星国际的此次买卖显然相当划算。

当然,若论一地楼市的可投资价值,单纯以房价收入比、租售比等作为参照依据,显然并不全面。因为,除此之外,一地楼市是否具备投资价值,还与具体的人口转移、土地供给、信贷政策以及消费心理密切相关。

尽管,当下我们尚不能以此次复星国际大手笔海外楼市投资为由,单向地断定国内楼市的春天已经结束。但是,今年以来国内地产大佬海外楼市投资的汹涌现象,仍然在提醒我们,在国内外楼市房价收入比以及租售比悬殊的情况下,我国楼市极有可能将进入一个震荡下行的拐点。因为,相比于中小型地产商以及普通购房者,地产大佬对宏观政策以及市场信息的收集分析,显然更为全面,且更具前瞻性。

故而,今年以来地产大佬海外楼市投资的汹涌现象,某种程度上,我们可以视之为国内楼市行将进入震荡下行拐点的信号。而在这一信号已然明确发出之后,诸多群体均应提高警惕,以防患于未然。

以地方政府为例,在当前地方债务仍然持续高企之下,假如楼市震荡下行的拐点一现明确,那就意味着地方政府一直以来过于依赖的土地财政收入,将大打折扣,而这将造成地方政府财政收支的进一步失衡。故而,当下地方政府有必要提前过“紧日子”,通过相对减少大规模基础设施投资以及相对约束行政性财政支出,从而有效预防未来地方财政收支的进一步失衡。

再以中小型房企为例,切不可将当下楼市的短暂回暖作为依据,认为我国楼市的结构性好转已经到来。这是因为,自去年以来,决策层虽未对楼市调控进一步收紧,但实际上亦未有任何事实性的政策松动。而假以时日,只要我国经济转型稍有好转,再加保障性住房供给的大幅增加,我国楼市进入震荡下行的拐点,极可能是一个大概率。

当然,除此之外,商业银行和普遍购房者,亦应高度关注今年以来地产大佬纷纷投资海外楼市的举动。商业银行应相对收缩对地产开发的项目贷款,以防止楼市进入震荡下行拐点后引发系统风险,而普遍购房者,除了极少数刚性需求者,亦完全可以持币观望,静等楼市走势进一步明确后再行介入。(杨国英)

## 北京楼市调控出新招:

# 从控制“涨”到重视“供”

“北京出台的自住商品房配售意见可以看作是新一轮调控的开始,相比此前侧重控制‘涨’,此次措施则更重视供应。这一政策很可能会在全国一线城市推广。”针对北京日前推出自住商品房政策,中原地产市场研究部总监张大伟在接受《证券日报》记者采访时表示,自住型商品房政策的推出,对全国房价高涨的一二线城市都有推广意义,这是在不影响地方土地财政收入的前提下,稳定房价预期增加供应的最快办法。北京作为新试点很快推广全国的可能性非常大。

近日,北京市住建委表示,近期北京推出多块配建自住商品房项目用地,年底前将形成2万套左右供应,明年该类型住房计划推出5万套左右,价格比周边商品房

低三成,面向全市符合限购条件的家庭,此类住房购买后5年内不得上市,5年后上市收益的30%上交财政。

“这一政策可以说标志着楼市调控的新思路。”张大伟指出,7万套房源会彻底改变市场的预期,恐慌性抢房很可能消失,反而商品房项目会出现加快开盘,避免与这类型房源直接竞争客户。

此前北京房地产交易管理网数据显示,2013年10月9日北京可售商品房住宅合计59921套,创年内新低。业内人士表示北京可售商品房住宅库存已经跌破警戒线。根据国家统计局最新数据,9月份,全国70个大中城市新建商品住宅价格上涨同比超过10%的城市达到了15个,其中北京以20.6%的幅度领涨全国。

数据发布后,据一位资深业内人士分析,以北京为代表的部分城市完成年初拟定的房价调控目标恐已基本无望。

“最近几年北京剔除保障房后的纯商品房住宅,平均在8万套左右,如果供应5万套自住型商品房,也就是占市场成交的60%,这对于满足刚需、稳定房价的作用还是很明显的。”张大伟分析认为。

“这一政策后续将有几个非常大的问题需要解决。”张大伟表示,首先,自住商品房保障房资格需要加强管理,以防虚假申请;其次,如果普通人申请房源受阻,那么这一政策对市场的影响也会减弱;再其次,如何计算分配收益会明显影响到自住商品房“自住”的真实性。

据《证券日报》