

2013年12月6日 星期五
 责任编辑:王娟 电话:6203145
 版面设计:祁琰 校对:陈亚莉

调控切莫数据化

年关将至,调控政策四起。京七条、深八条、沪七条、穗六条、汉七条……截至11月27日福州出台楼市调控升级措施,不到一个月内,已有13个城市接连出台楼市新政。除了收紧限购限贷之外,这些新政的调控核心基本上是通过增加中低价位的市场供应、改变供求关系的角度来调控市场。

但值得注意的是,多个城市还采取了“引导企业理性定价”的措施。用南京市调控政策的表述,就是“加强对价格的引导,指导企业合理定价,对预售方案报价过高且不接受物价、住建部门指导,或没有实行预售资金监管的商品房项目,暂不核发预售许可证书”。北京则表示年内不批单价超过4万元以上的项目。

而上海、武汉干脆祭出了“预售指导价”的大旗。据搜房网报道,其最新获得的一份上海“部分区县预售指导价格”名单,这些“指导价”意味着,高于该价格的项目,在近期或很难拿到预售许可证。

对此,有业内人士表示:“这纯粹是为了年底统计数据在调控。高于指导价的项目,今年不批预售证,明年呢?能一直不批吗?”北京对预售证的限制政策,的确促进了一些着急回款的项目降低预期加速入市,但也被部分企业视为“奉旨捂盘”。有企业负责人私下表示:“我今年任务已完成,地价这么涨,明年房价还会上涨,今年不批证,那就明年再申请。”

今年年初,“国五条”中明确要求各重点城市按照房价基本稳定原则制定价格控制目标,各地方政府纷纷出台政策,发布了调控预期。但年关将近,实际现状不但与年初的承诺相去甚远,而且大有失控之态。增加中低价商品房土地及产品供应无疑是正途,但短期内难以收效。“指导价”的推出就成了顺理成章之事。

的确,只要把预售价格一卡,年内不批高价房入市,到年底统计数据就会好看很多,否则按照之前的路径继续,12月31日一到,还不知道这些热点城市能走出什么样的涨价曲线。

但这样的指导价是否只是为了应付年关的临时之需?从近期国家领导人发言及十八届三中全会公报的内容看,楼市调控已从“低端有保障、中端有市场、高端有遏制”,变成“低端有保障、中端有支持、高端有市场”,如果地方政府还本着为数据调控的心态,很难构筑起一个健康稳定的楼市。要让调控有成效,必须把群众的切实需求放在心里,而不是把数据放在心里。(鲁欢)

楼市时评

保障房建设任重道远

“供需错位”等问题依然存在



12月3日,中共中央政治局召开会议,明确提出“做好住房保障和房地产市场调控工作。”事实上,保障房建设已经进入“产出”高峰。

记者从北京市住建委了解到,截至10月,北京市已经建设收购各类保障房16.2万套,竣工8.5万套,提前超额完成2013年全年任务。此外,北京还提出2014年“10万套保障房竣工”的目标。

而不容忽视的是,保障房“量”上达标了,“供需错位”、“质量问题”等问题依然存在。中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌向新华网记者表示,保障房建设要“以人为本”,不能单纯以开工量、完工量来考核,而是要更注重解决了多少困难家庭的住房问题。

以多种形式存在的“供需错位”

80后的小冯夫妇已经连续3次放弃等候已久的北京公租房摇号了。“我和媳妇都在中关村上班,但让摇号公租房都在通州,住过去每天路上就得3个小时,还不如每月多花1000元租个近点的。”

放弃候选的并不止小冯夫妇,同样的问题也在其他城市存在。此前深圳最大公租房项目分配进入了最后阶段,首批推出的8250套公租房,入围申请家庭一万余户,但有45%的申请家庭最终弃租。

倘若说小冯夫妇在北京面临的区域错位,与我国保障房建设的仓促上马有关,在具体实施中没有摸清申请家庭的真正需求,尚可优化制度设计来解决,那么真正棘手的是城市间的错位。

一位中部省份的开发商曾告诉记者:保障房建设的目标责任是以“省”为单位,一些省份都会将建设指标分配在给小城市和县城,然而当地居民都拥有房产和宅基地,并不需要公租房和经适房。

“大中城市尤其是其核心区域的土地资源越来越稀缺,价码也不断飙升。再加上商业地产对地方GDP更具贡献力,肯定不愿拿出优质土地资源用于建设保障房。而建在小县城同样计入保障房建设任务之内,地方政府何乐而不为?”上述人士

道出了保障房建设供给和需求错位的症结所在。

“土地财政”的利益驱动还导致了部分保障房项目选址偏远,交通不方便或者缺乏学校等配套设施,而记者了解到,这也是保障房放弃候审的原因。不过目前北京等城市通过保障房多与商品房搭配建设,某种程度上缓解了这一问题。

更大的供需错位,表现在部分保障房沦为“福利分房”。此前媒体爆料,在北京东四环大郊亭桥东南角,一个名为“广华新城”的大型经济适用房项目,被曝定向销售给中央部委和中石化等,拟销售价格只有市场价的五分之一。

专家称不能单纯以开工量、完工量来考核

而接连曝出的房屋质量问题也成为了保障房的“诟病”。去年7·21大雨,北京玉桥东里小区十余经适房住户家中发生了阳台漏水的情况,个别楼外墙还出现裂缝;同兴园小区多家限价房住户也被曝顶楼漏水,小区路面塌陷。

上述种种问题若长久存在,无疑会使得保障性安居工程效果大打折扣。至少目前来看,直接导致了保障房空置的尴尬。今年7月,多个省份审计结果显示:山东、海南、广东、云南四省份保障房空置高达5万套。

显然,无论“供需错位”“配套缺乏”还是“质量问题”,保障房的控制并非政策的路径失误,而是存在政策落实或执行偏差。但如何才能堵住执行的漏洞,让保障房切实满足困难群众住房需求?

上述开发商人士认为,应该根据需求来分配建设任务,具体可以采取自下而上的申报与自上而下的调查相结合,参考人口基数、经济发展程度等方面的因素,区别对待,合理倾斜。

而中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌向新华网记者表示,关键在于保障房建设要“以人为本”,而不是“以房为本”。

“‘以人为本’,意味着并不单纯以开工量、完工量来考核保障房建设,而是更注重解决了多少困难家庭的住房问题。”他进一步指出。这样更符合我国推进保障性安居工程的出发点。

(据新华网)

龙头房企 二三线城市 打折促销成风

随着二三线城市楼市调控加码,万科、保利地产、恒大地产、碧桂园等多家龙头房企,近期在这些城市频频打折促销。

尽管多家龙头房企今年已经超额完成销售任务,然而时至年底,其促销力度不减反增。

有机构统计显示,包括万科、保利地产、恒大地产、碧桂园在内的多家龙头房企,虽然年内销售业绩大增,近期却在二三线城市频频打折促销。记者采访的不少业内人士认为,此举与二三线城市楼市调控加码不无关系。

据克而瑞研究中心最新监测数据显示,近期,龙头房企加大了推盘力度及促销力度。其中,恒大地产11月有7个项目打折促销,项目基本上位于呼和浩特、济南、秦皇岛、唐山等二三线城市,促销力度几乎都为8.5折。

恒大8.5折当头,其他房企也有意加码让利。统计显示,万科、保利、碧桂园、雅居乐等房企在二三线城市促销。万科的秦皇岛“万科假日风情”项目最高可享受8.5折优惠;保利地产的重庆“保利花半里”和武汉“保利中央公馆”项目分别8.8折和8.9折;碧桂园湘潭项目和雅居乐常州项目也可享9折优惠。

事实上,不少房企早已表示今年四季度依然将保持较高的推货水平。如保利地产曾表示,第四季度新推盘货值或将达到450亿元,月均150亿,而金地集团也将推出140亿货量。

也有一家参与打折的房企内部人士告诉记者,年底通常是房企冲刺业绩的关键时期,打折项目增多,主要是为全年业绩考虑。“虽然各地政府纷纷出台调控政策,但市场对政策的反映并没那么快,目前市场销售环境依然较好。”该人士称。

正如前述人士所言,近期,二三线城市房地产调控措施密集出台。在广州出台楼市新政后,武汉、南昌、厦门、沈阳等二线城市也纷纷跟进,武汉、沈阳、南昌调高限购年限至2年,厦门、沈阳分别将二套房贷首付比例提高至70%和65%。

截至目前,已有14个城市出台楼市调控新政,基本上通过限制高价房入市、限制外地人口购房资格以及提高二套房首付比例等方式稳定房价。克而瑞研究中心研报分析,目前楼市销售呈良好态势,14城市政策波动,市场热度或将收敛,为保持良好的销售节奏和规模,房企促销有所加码。

“在调控出台前后,为旗下项目抛出打折策略,是不少房企惯用手法,一方面在政策实施前释放入市,另一方面也是为了更快回款减少风险。”深圳某大型上市房企高层人士告诉记者。

中银证券一份研报预计,近期仍有二三线城市跟进调控,总体来看本轮地方调控升级边际影响相对有限,但仍会影响需求释放,从而影响相关城市未来三到半年的成交表现。

(据《证券时报》)