

2013年12月13日 星期五  
责任编辑:王娟 电话:6203145  
版面设计:郑虹 校对:刘凤

# 一线房价见顶二三线打折

专家:楼市回落或已成大势

调控蔓延至二线城市,大房企频现二、三线城市打折,全国三季度地产景气分指数下滑,有专家认为,地产市场回落已成大势。

十八届三中全会召开前后,北上广深等一线城市以及西安、武汉、厦门、南昌、沈阳等二线城市相继发布调控政策,“N条”式调控背景下,楼市已有一定程度的萎缩。而房价方面,二、三线城市多地房价出现松动迹象,部分房企开始打折促销;一线城市虽未明显下调,但挂牌均价则呈现见顶趋势。

## 楼市成交大面积萎缩

距“穗六条”颁布已有三周,广州楼市受挫效应越发明显。据搜房网数据监控中心统计,上周(12月2日至12月8日)广州十区两市一手住宅成交量仅为941套,环比前一周的1639套下降了4成多,网易房产数据更显示,12月首周前六日,广州中心六区只成交不足70套,环比暴跌78.7%。此前火热的萝岗、南沙、华南等郊区板块也呈现一定程度的市场萎缩,业内人士分析,这种情况或将持续到明年第一季度。

不仅仅广州,资料显示,“N条”式调控后,多地楼市成交萎缩明显。中国指数研究院9日发布的数据显示,上周监测的43个城市中,逾五成城市成交面积同比下降,其中厦门、汕头跌幅最大,分别下跌93.28%和49.62%。中原集团研究中心所监测的54个城市数据也显示,12月前5天一手住宅同比11月份成交下降约6%。二手住宅市场成交也出现环比全线呈不同程度下降。



## 实力房企开始打折

据搜房网数据监控中心统计,上周广州全市一手网签均价为10675元/㎡,环比前一周的15351元/㎡暴跌了三成。这是继11月广州楼市成交价格下跌后,在12月向下趋势越发明显。方圆地产首席分析师邓浩志分析,受前期楼价上涨过快影响叠加新政,广州楼价在四季度到达阶段性顶部,成交萎缩市场放缓将持续。

而北京在成交下滑同时,价格也出现了松动。据链家地产市场研究中心统计,12月第一周,北京一手住宅成交均价为25759元/平方米,环比下降6.2%;二手住宅成交均价为28864元/平方米,环比下

降4.25%。另据监测,12月第一周调价案例中,下调的占比为71.9%。同时,新增房源的挂牌均价环比下降2.1%,与9月平均水平接近,挂牌均价呈现见顶趋势。

相对于一线城市,二、三线城市的松动更为明显和主动。根据CRIC研究中心营销周报显示,万科、华润、恒大、保利等企业项目多次进入周度折扣排行TOP10行列。例如,万科陆续在南通、秦皇岛等地推出开盘八五折的折扣优惠。另据报道,进入12月份,先后有西安、大连、长沙、唐山、潍坊等城市开始出现打折力度不一的在售楼盘,参与打折的房企则有星河湾、绿城、金地、中海等实力房企。

(据《羊城晚报》)

## 国土部:土地改革不是小产权房转正

国土部11日再次表态,宅基地新政策是为了保护农民财产权,而不是让城市居民买宅基地。结合近日多个部门的表态,十八届三中全会提出的土地改革新思路——允许农村集体经营性建设用地入市,并不是意味着自由买卖宅基地,与此相关的“小产权房”转正无望。

十八届三中全会提出保障农户宅基地用益物权,改革完善农村宅基地制度后,部分人将其理解为未来宅基地将可以自由买卖,同时衍生出两种解读,第一种是城里人可以名正言顺去农村购买宅基地;第二种是原先在宅基地上建的小产权房未来将获得合法身份,这种预期还导致了部分小产权房涨价。

对此,昨日,国土部副部长胡存智表示,十八届三中全会提出保障农户宅基地用益物权,改革完善农村宅基地制度。目前国土资源部已选择试点,慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让工作,探索农民增加财产性收入渠道。但宅基地政策是为了保护农民的财产权,而不是让城市居民买宅基地。这是两个性质,即便买了也不受法律保护。

事实上,农业部副部长韩长赋近日也做过类似表态。“绝不能误以为农民的宅基地就可以自由买卖了,城里人就可以到农村买个宅基地盖房子,甚至盖别墅。”韩长赋强调,该类用地入市一定要把握好“三个限定词”,一是“流转”的对象是集体的经营性建设用地的经营权,并不是集体所有的建设用地,因为农村还有公益性建设用地和宅基地,更不是原来建设用地之外的其他耕地。二是符合规划,即使取得土地使用权,建设什么也要符合规划。三是用途管制。韩长赋认为,允许入市的只是农村集体经营性建设用地,并不是说所有农村建设用地都可以自由入市。即便是集体的经营性建设用地入市,首先也还要确权、确地,不能无证转让。

(据《北京青年报》)

## 报告称:中国金融市场年末渐现“房贷荒”

在对中国32个重点城市、近500家银行的房贷产品进行摸底调查后,金融研究机构发现,2013年第四季度,“房贷荒”在各地不同程度地出现,并有逐步蔓延的趋势。

在中关村互联网金融行业协会与融360研究院11日于上海发布的《中国房地产市场11月度分析报告》中称,目前中国一线城市首套房利率优惠已基本绝迹,二套房利率上浮10%至20%不等,商业银行出现惜贷、停贷现象。

数据显示,全国仅有6.4%的银行还在执行8.5折的利率优惠,有16.8%的银行停止提供二套房按揭贷款。

11月份以来,在房贷市场上,全国银行“停贷潮”蔓延趋势明显,停贷城市逐渐由一线发展到二、三线城市,停贷的产品也由原来的仅限二套房扩展到首套房。截至目前,北京、上海、广州、深圳、珠海、济南、合肥、无锡、武汉等地的部分银行已出现暂停房贷现象。

由于额度紧张,多家银行均表示放款时间难以确定。受额度限制影响,中信、建行、兴业等银行均出现放款时间延长的情况。在华东地区,上海的二套房首付调至七成,房贷放款或要等到明年;在南京,银行表示额度紧张,指望年底放款恐基本无望;杭州情况与上海相似,在苏州,首套房利率最高上浮10%,无锡情况略好,但首套房利率最高上浮也达到了5%。

究其原因,融360CEO叶大清告诉记者,首先房贷利率太低,同属银行贷款,房贷利率打折优惠且年限也长,不论是时间还是资金的风险成本,房贷均不占优势;其次,房价畸高,导致房贷风险日增;再次,在全年总额度确定的前提下,上半年金融机构透支了信贷额度,导致下半年紧缩成为必然;最后,调控预期强烈令银行看空房地产后市,故减少房贷额度以降低风险。

(据中国新闻网)

## 新型城镇化应是“市场的城镇化”

据《经济观察报》报道,由国家发展改革委牵头,国土部、住建部等13个部委参与编制的《国家新型城镇化规划》,目前正在做最后修改。《规划》拟提出,城镇化建设中要更多地采用市场化方式,企业将成为城市基础设施建设的主体,政府则主要负责城市管理创新。

党的十八大报告明确提出,要坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路,推动信息化和工业化深度融合、工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调。十八届三中全会进一步提出,要坚持走中国特色新型城镇化道路,推进以人为核心的城镇化,推动大中小城市和小城镇协调发展、产业和城镇融合发展,促进城镇化和新农村建设协调推进。两次会议明确了新型城镇化建设的核心任务和改革要求,这是制定国家新型城镇化规划的基础,也是我们认识和参与新型城镇化建设的依据。

西方国家的城镇化进程普遍早于中国,这为中国新型城镇化建设提供了经验和教训。经验方面,多数西方国家的城镇化都是一个自然生发和市场资源聚集的过程,政府将传统的农村居民点纳入城镇型小区建制,为各类居民点提供同等标准的基础设施和公共服务,有助于防止人口过度流动和乡村空心化;教训方面,主要是过度城市化、公共服务供给短缺、就业不足等问题,有可能导致城市出现畸形发展、贫富差距大、交通拥堵、污染严重等现象。

近年来,我国城镇化进程明显加快,

但各地城镇化也暴露出不少问题。比如,有些地方热衷于“土地城镇化”而非“人的城镇化”,强征强拆侵害农民和市民的利益;再比如,缺乏民主决策、科学决策,重开发建设轻规划管理,重经济利益轻公共服务,建设项目华而不实、大而不当等。之所以出现这些问题,一方面是缘于城镇化由政府强力主导,在某些地方甚至变成了“市长的城镇化”;另一方面,地方政府过度依赖土地财政,且怀有以城镇化建设打造政绩工程、形象工程的现实动机。我国走新型城镇化道路,应尊重城镇化发展的客观规律,让市场在城镇化资源配置中发挥决定性作用。

新型城镇化在惠及亿万农民的前提下,要着力发展多层次、广覆盖的现代服务业,推动城乡消费观念更新和消费结构升级。城乡中小企业、家庭农场、农村合作经济组织、民营企业,能够在现代服务业中抢占先机,把这一块市场做大做活。此外,农民和普通市民个人谋求自主就业创业,或者以城镇社区和现有农村供销合作社、专业合作社、资金互助社等为依托,发展自助型、互助型社会经济组织,构建城镇居民自我管理、自我服务的基层自治平台,将是新型城镇化助推经济结构调整和市民社会成长的一个良机。

股份制企业新型城镇化建设中也大有可为。一方面,要进行农村土地制度改革和产权制度改革,按照现代企业制度的规范要求,把农民集体经济组织改革成为产权清晰的股份制企业,使农民转为市民的同时成为股民,享受市民待

遇的同时分享企业红利。另一方面,一些有实力的股份制企业,在新型城镇化建设中承担重点项目,有利于以机制的约束和专业化的规范管理,保证项目开发建设和质量和效益。

作为多元市场资源的重要部分,中央企业及大型国企在新型城镇化建设中也当可发挥更多作用。一些有土地经营开发资质的央企单位,积累了从事基础设施建设的丰富经验,在资金、团队、管理、专业技术和社会信誉上具有综合优势。无论是从协助地方政府提供公共用品和公共服务的角度,还是从提高国有资源的产出效能、促进国有资产保值增值的角度,央企都可以通过合适渠道参与新型城镇化建设,为城镇建设一批拿得出手、具有示范意义的标志性项目,以提升新型城镇化建设的层次和水平。近几年,一些地方政府主动与央企合作,借助央企在开发建设上的优势,精心筹措,兴利除弊,联手打造城镇化建设“升级版”,其成效值得期待。

当然,央企参与新型城镇化建设,目的不是为了要赚多少钱,因此不应涉足竞争程度高、盈利预期高的领域,而更应看重建设项目的社会效益和公益价值,切实履行企业社会责任。具体来说,可通过建设高速公路、轨道交通、学校、医院、养老院、图书馆、体育场等,带动居民就业创业,拉动市场消费,完善公共服务,强化环境保护,促进地方经济社会发展。(周之地)