

百城房价 22个月来首次下跌

楼市调控转向市场化

楼市工作室
 负责人:张晗
 电话:13569703206
 E-mail:xyrb3206@126.com

根据中国指数研究院发布的报告,10月,全国100个城市新建住宅平均价格为10629元/平方米,环比上月下跌0.4%,连续第6个月下跌。

更值得一提的是,同比2013年10月下跌0.52%,也是连续22个月上涨后首次出现下跌。也就是说,房价调整回到了一年前。

在房价深度调整之时,记者注意到此前出台的行政性调控政策也陆续退出。

11月2日,住建部副部长齐骥在国务院回访督察调研组对住建部进行回访时表示,近期的房地产市场政策主要是借市场调整的窗口期,把一些行政色彩比较浓的干预措施尽可能剔除。

以一线城市此前出台的限购政策为例,齐骥说,这类干预迟早要离开房地产市场。目前,除了几个特大城市由于人口规模控制问题没有放开之外,大多数城市已经把几年前推出的限制购买措施进行了调整,这也是让房地产市场回归市场化。



房价再调整

值得注意的是,上述报告中的数据是在限购基本取消、限贷放松等情况下的数据。

“很容易理解,虽然有些稳定楼市的政策出台,有利于去库存,但在库存压力较大的背景下,房企也会抓住这个销售窗口期,加紧以价换量。”北京中原地产市场研究部总监张大伟如是介绍。

也因此,价跌量涨成为10月主要市场的体现。虽然房价数据显示市场仍在深度调整,但是成交量回暖的苗头已经显现。

中国指数研究院数据,10月42城市主要城市成交量达2416万平方米,环比

上月增长12.6%,创年内最高水平。

其中一线城市成交量全线上涨,广州成交面积增幅最大,为58%,深圳次之,环比上涨47%,此外北京、上海也有超过20%的增幅。25个二线代表城市中17个城市环比回升,南京、杭州等地增幅显著。

从10月百城房价指数来看,虽然百城房价环比、同比均下滑,但是环比跌幅缩小了0.52个百分点。

实际上,在房价调整的趋势下,四季度也被认为是年内较好的购房窗口期。

齐骥称,由于去年同期为市场高点,预计11月之后,房价同比仍然会下

降,但降幅会缩小。

张大伟也认为,11月房价也不存在上涨可能,或将是年内买房的最佳时期。

根据记者统计,22家重点房企中,前三季度仅三成房企销售目标完成率超过70%,最高近九成,最低只有三成。“可以说,四季度才是房企真正发力的节点,前三季度,面对和去年不一样的行情开发商还在观望,但现在市场和政策风向已经明确,再加上企业有年底考核压力,四季度将放量冲刺,且大家都有一个共识,舍价求量。”一位全国性房企销售总监告诉21世纪经济报道记者。

楼市调控手段转向

在市场调整的窗口期,齐骥介绍,除了几个特大城市由于人口规模控制问题没有放开之外,大多数城市已经把几年前推出的限制购买措施进行了调整,尽可能剔除了行政色彩比较浓的干预措施。

对于一些特大城市而言,齐骥说,人们购置完房子就要在这里生活,就形成实际居住人口的增量,对整个城市运转包括供水、公共交通、大气污染等都带来挑战,这已经超出了房地产市场的范畴。

齐骥不太赞成把去除行政化的政策叫作“救市”。

齐骥认为改善性需求也是合理需求,“前一阶段,市场供求关系紧张,合理的住房需求主要限制在购买首套住房,随着市场供求关系的逆转,改善型需求也

成为合理需求。现在银行对这部分需求是支持的,但不会支持投机性需求。”

住建部新闻发言人倪虹也在日前国新办发布会上表示,用市场的手段调控市场的问题,将是下一步调控的主要方向和手段。未来一段时期,政府将更倾向于运用金融、财税等市场化手段,而行政化手段相信会越来越少了。

实际上,在去行政化趋势下,诸如不动产登记、住房公积金制度建设,房产税等房地产的长效机制也在稳步推进中。

国土部网站信息显示,不动产登记联席会议制度已经建立,《不动产登记条例》也如期对外公布,根据国土部的计划,力争年底前完成省市县不动产登记职责整合,建立基础性制度;2015年健全配套制度,平稳有序实施;2016年

全面形成制度体系,正常有效运行;2017年实现信息共享,依法公开查询。

齐骥也在10月16日全国房地产市场管理座谈会要求,以楼盘表为基础,加快推进房产测绘、预售许可、买卖合同网签、交易资金监管、产权档案管理等系统的关联与共享,抓紧推进市区县系统整合,完成纸质档案数字化,进一步加强城镇个人住房信息系统联网建设。

与之相配套的房地产税法也在稳步推进中,原财政部财科所所长贾康推测,根据高层要求,房产税的基调是加快立法,年内不会有新动作;具体时间表来看,2015年房产税应该进入立法程序,如果2016年能够完成立法,2017年房产税将正式依法全面实施。

(据《21世纪经济报道》)