

四季度或成 楼市调控加码窗口期

晓丹/文

楼市区域分化态势明显

国家统计局22日数据显示,9月,在全国70个大中城市中,有69个城市的新建商品住宅(不含保障性住房)价格环比上涨的城市有65个,持平的城市有3个,仅温州和桂林2个城市环比下降。平均而言,70个大中城市新建商品住宅平均环比上涨0.72%,继续处于上涨通道中。

与去年同期相比,在70个大中城市中,仅温州9月新建商品住宅价格下降,其余城市均同比上涨。其中,北京、上海、广州、深圳四个一线城市9月房价同比涨幅均超过20%,北京继续成为领涨者。平均来看,70个大中城市新建商品住宅价格9月平均同比上涨8.7%,创今年以来新高。

分析人士表示,房价快速上涨超预期,可能引发新的调控政策,四季度可能迎来政策窗口期,热点城市可能密集出台微调政策,中央层面可能推出新的调控措施。尽管楼市调控长效机制正在酝酿,但从当前态势看,限购、限价等行政手段短期内可能不会退出,甚至有加码可能。

业内人士表示,与2007年的一轮房价大涨相比,目前的房价上涨有所不同。2007年时,房价上涨较普遍,不同城市房价涨幅差距不大,而目前区域市场分化较明显,在一线城市大幅领涨同时,部分二三线城市存在供应压力,房价上涨后续动力不足。

中原地产报告显示,9月,北京、上海、广州、深圳新建商品住宅价格环比平均上涨1.4%,天津等31个二线城市平均上涨0.7%,唐山等35个三线城市平均上涨0.6%。一线城市与二三线城市涨幅差距正逐渐拉大。

市场人士表示,导致这种分化的主因是土地供应。近年来,一线城市和部分二线城市土地供应不足,但市场需求持续增加,市场出现供不应求局面,而众多三四线城市在土地财政驱动下大量供地,给市场带来消化压力。

在房价快速上涨背景下,部分城市可能难以完成今年的房价控制目标。9月,在全国70个大中城市中,有15个城市新建商品住宅价格同比上涨超过10%,24个城市涨幅在8%—10%之间。



地王助推房价上涨预期

在热点城市房价上涨的原因中,供应不足首当其冲。华远地产董事长任志强认为,近几年北京商品房供地规模始终处于负增长状态,虽然供地总规模不小,但剔除保障房和其他基础设施建设用地后,纯商品房用地面积不足,再加上配建制度将保障房用地成本转嫁到商品房土地上,推高商品房地块价格。北京市住建委数据显示,9月下旬以来,北京楼市库存已降至6万套以下的历史最低水平。

预期管理失效进一步助长房价涨势。7月以来,一线城市频繁出现“地王”,且“地王”潮逐渐蔓延至二线城市。“地王”带来的房价上涨预期导致市场出现一定程度恐慌情绪,恐慌性需求加速入市又进一步推涨房价。

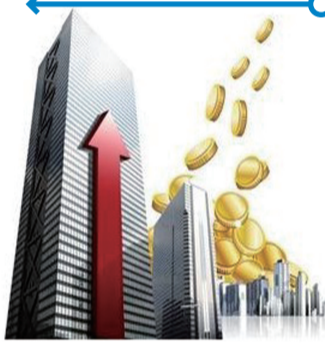
近几个月一线城市成交区域分布显示,高价地对房价有明显影响。近两个月来,北京部分区域的土地价格均超过该区域历史峰值,这些区域正是近期房价上涨较快的热点区域。

业内人士认为,在当前供需失衡和预期管理失效的背景下,要想在短期内止住房价上涨势头

恐非易事。北京中原地产市场研究部总监张大伟表示,一二线城市集聚过多资源,房价易涨难跌。2012年以来过多的信贷供应是房价上涨重要原因。这些影响房价上涨因素目前依然存在。由于热点城市房价具有更强的上涨动力,房企持续向热点区域集中,可能助推房价上涨。

张大伟表示,房价持续上涨的现实正在促使房地产长效机制加速出台。分析人士认为,作为调节市场供需重要手段,房产税改革试点扩围时点可能临近。

分析人士认为,楼市调控政策需加码,从而在短期内迅速抑制房价涨势,稳定市场预期。业内人士建议,热点城市可适度上调二套房首付比例和贷款利率,限购不严的城市需提高限购门槛。在有关部门窗口指导下,部分城市已出台微调政策。继郑州、南京先后收紧调控政策后,深圳近期推出稳定房价8条措施。北京市有关部门近日宣布,明年将供应超过5万套自住型限价商品房以平抑市场供需矛盾。



东湖湾

NSR 新丝路
NEW SILK ROAD

东湖湾杯2013新丝路中国模特大赛

枣庄分赛区



报名截止时间2013年11月10日 报名电话: 0632-3790666 3790777

报名地址: 枣庄市西昌北路东湖公园北300米/全程策办: 盛世龙腾