

# 百城房价连续4个月上涨 更多支持政策将陆续出台

对于房地产市场来说,这个冬天不算寒冷。

12月1日,中国指数研究院(以下简称中指院)发布的数据显示,11月全国100个城市新建住宅平均价格为10899元/平方米,环比上涨0.46%,涨幅较上月扩大0.16个百分点。同比方面,百城住宅均价较去年同期上涨2.93%,涨幅较上月扩大0.86个百分点。这也是百城房价同环比连续第四个月上涨。

中指院常务副院长黄瑜在接受采访时表示,围绕中央去库存战略导向,更多相关财政、货币等支持政策将陆续出台,楼市“暖冬”可期。价格方面,部分一二线热点城市受需求热度及高价土地成交影响,房价上涨压力依然较大。

## 一线城市房价涨幅居前

中指院数据显示,11月住宅价格环比上涨的城市个数为41个,较上月减少7个。涨幅居前十位的城市依次是:苏州、深圳、惠州、廊坊、上海、武汉、珠海、南京、北京以及宁波。具体来看,苏州、深圳环比涨幅超过2.5%,苏州因均价较高楼盘入市以及个别楼盘新推房源类型变化,价格上涨较多。

在同比方面,11月上涨的城市个数为34个,上涨城市个数较上月增加1个。其中,深圳上涨34.75%,仍居首位;武汉、上海、保定涨幅超过10%;北京、珠海等23个城市涨幅介于1%到10%。

黄瑜分析,年末房企积极推盘加快回款,新增供应量较上月有所增加;需求方面,多重利好政策刺激下一二三线城市成交量均平稳上升,库存压力继续得到缓解。

在供需两旺的背景下,11月房价稳步上升有成交量作为基础。中原地产研究中心统计数据显示:11月全国主要的54城市,合计住宅签约达到了28.5万套,环比增长2.4%;而从前11个月看,累计成交套数达到268.36万套,同比增长14.3%。

中原地产研究总监张大伟告诉记者,市场成交水平仍处高位,成交量整体回暖带动全国房价呈现上涨走势,



楼市出现了暖冬。与去年同期相比,新建住宅成交面积整体回升明显,二线城市增幅最大达17%。

他进一步说,从今年以来的宅地成交情况看,土地出让金涨幅靠前的并非一线城市,而是南京和苏州,其土地出让金涨幅分别高达42%和52%,平均楼面价涨幅分别为64%和55%。房企越来越多将目光转向表现活跃的

二线重点城市。

新建商品房均价上涨是在宏观经济缓和地产行业去库存的背景下实现的。北京中房研协首席研究员李战军告诉记者,政策回归常态并且落地较好,导向由抑制房价投机变为稳定住房消费,减首付、降低购房利率等措施效果明显,使得中期压抑的住房需求得以释放。

## 政策将继续温暖楼市

四季度楼市利好从中央和地方纷至沓来,为楼市暖冬奠定了基础。11月以来,“化解房地产库存,促进房地产业持续发展”、“以加快户籍制度改革带动住房等消费”等高层声音连续出现,为行业未来政策奠定基调。

观察地方举措就不难看出中央去库存的力度。山西、四川、甘肃、安徽四省份明确发文取消限购政策,目前仅剩四个一线城市在坚守。

令不少地方头疼的库存问题也有了明确扶持方向,住建部住房保障司副巡视员刘霞在回应“棚改危改新建对楼市库存造成压力”时表示,住建部从上半年始终通过各种方式来大力推动棚改货币化安置工作。这几年随着房地产市场的快速发展,有些城市可能存量比较大,如果能将两者有效衔接的话,一方面能够满足老百姓自愿自主的需求,另外也能消化存量。

湖南省在11月中旬发文称,从2016年起,省级专项补助和基础设施配套资金对货币安置比例大的项目予以倾斜奖励。接受货币补偿的市民,在1年内购买了本市、县商品住房的,可凭相关证明领取一定比例的一次性奖励。

中原地产监测的24个重点城市而言,多数城市的库存面积有细微降低。张大伟说,从另一个指标——库存消化周期可以看出,很多城市已经成功压制住了该指标继续增长的势头,部分城市的消化周期小有回落。按当前市场趋势,重点城市销售市场的活跃仍可维持。

黄瑜提到,近日住房公积金管理条例修订稿出台征求意见,公积金提取范围将更广泛,楼市信心得到进一步提振。

根据这份送审稿,除了对提取条件放宽之外,送审稿还规定无雇工的个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员同样可以缴存住房公积金。

一位接近决策层的人士告诉记者,针对特定人群加大政策鼓励和优惠,无形中扩大了潜在购房群体,对去库存大有好处,这是未来住房政策的方向之一。

# 房产回归消费属性 房价才能真正止涨



如果要使房价回归正常合理水平的话,需要改变目前中国人将房子作为投资品的观念,将房子作为消费品而非投资品。

据中国指数研究院12月1日发布的百城价格指数显示,11月份,全国100个城市(新建)住宅平均价格为10899元/平方米,环比上涨0.46%,涨幅较10

月扩大0.16个百分点。自今年5月份房价止跌回升后,百城住宅均价已经连续七个月出现环比(与上月相比)上涨。同比(较上年同期)来看,在经历连续十个月下跌后,目前已连续四个月呈现上涨态势。

在商品社会里,房屋是最大、最有利可图的商品。既然房子是商品,它就一定符合商品的价值规律。犹如股票的基本价值是从企业未来的盈利中获得,住房的基本价值是源于未来出售或出租住房产生的收入。但当一种资产的价格脱离了基本价值,泡沫就形成了。

目前的国内楼市,除了具备刚需的正常消费品属性之外,同时还是作为一项保值增值的投资产品。由于股市不振、上一轮震荡的余波仍旧未平,黄金更是难以避险,上一次大妈抄底华尔街的伤痕依然存在,因此,对于缺乏投资渠道的普通投资者来说,只有房子才能抵抗财富缩水。根据国家统计局公布的数据:截至10月底,中国商品房待售面积68632万平方米,同比增加14%,创下历史新高。也就是说,买房只等增值的投机行为占了相当比重。

近年来,城市化发展和经济发展推高房价预期,提供了抬高房价的环境条

件。对房地产投机者来说,他们敢炒房子,特别是在大城市炒房子,因为他们相信有人会接手他们的房子。

无论是股票还是房子的价值,都是根据众多购买者对未来回报的预测而定。大家心里都明白,房市泡沫越大,在价格低位进场的投机客抛售房产后所得的利润也越高。这就像进入股市那样,谁能抄到底,谁能保证在价格最高点抛售呢?

他山之石,可以攻玉。在欧美,平均2%的房产税是一个有效控制房价的平衡器,而房贷利率的随时上涨,以及政府“劫富济贫”所推出的大量廉租房,由这三种利器糅合在一起,好似绞索一般套住了房价的恶性攀升。所以,一方面,欧美的房价不可能像中国涨到天上去,另一方面,欧美低收入者可以租到能够承受的廉租房,一样能够安居乐业。

总体来说,如果要使房价回归正常合理水平的话,需要改变目前中国人将房子作为投资品的观念,将房子作为消费品而非投资品;在房产税征收上,对第一套自住房采取免缴房产税,第二套自住房或出租房少缴税,第三套以上仿照欧美,每年按房子的市场价格,按各地房价泡沫程度不同,征税1%到3%的

房产税,或称“奢侈消费品税”。

此外,对空置房征重税,对出租房减免税收,可以逼迫炒房者将空置房出租,以加大市场上的供应,以此扭转租房市场成为买方市场。只有这样才能从“居者拥其屋”的迷思中解脱出来,尽快达到“居者有其屋”。

