

统计数据显示房价下降 媒体称百姓感受不明显

坚持楼市调控不动摇,同时加强住房制度建设。如果制度改革不能跟上,不能从体制机制上改变目前房地产市场的运行模式,一旦限购令等调控政策放松,需求爆发,房价很可能出现报复性反弹。

1、房价下降了吗?

房价真的降了吗?——许多人都

在问这个问题。从统计数据上看,调控最严厉的一线城市房价的确有所回落。3月份,北京、深圳新房成交均价跌破2万元/平方米,上海新房价环比跌幅最大达7.6%,广州均价跌破12000元/平方米。

从市场实际情况看,传统上成交活跃的“小阳春”今年被冷清的观望所取代,各地成交量仍然维持在近几年来

的低位。大多数新项目以较为合理的价格入市,或给出更大的优惠幅度,一些新开盘项目推出九折、直减10万元等优惠,新的打折形式“团购”也出现在房地产市场上。

二手房市场上,据中介机构介绍,大多数房源的挂牌价格仍然维持在高位,但时常会有一些业主因为急于出手,主动调低价格,部分房源一次性下调20%甚至更多。

“只要您盯着某一个区域,时不时地就会有这样的房源出来,但这样的房源卖得也很快。”链家地产一位工作人员告诉记者。

然而,从普通购房者的感受来看,房价下降得似乎没有统计数据显示的那么真切。

“我几乎每天都要到附近的售楼处和中介去咨询,尽管看房的人不多,但房价从去年底到现在几乎没降过,有的还在涨。”家住北京市朝阳区的陈先生说,政府和媒体都在用数据和例

子说房价理性回落了,但自己和身边的朋友同事却感受不明显。

3月底,北京市提出了房价“稳中有降”的调控目标,“稳定”也是各地房价调控目标的关键词。据记者了解,为了维持房价数据的“稳定”,部分一线城市对高价房暂停发放预售许可证,使高价房无法入市销售,低价房源则加大入市,从而拉低了新房的平均成交价格。有的城市把限价房等保障性住房价格也纳入商品房价格统计范畴,近期大量限价房入市,也在统计层面降低了房价。

也正因如此,“下降”了的房价数据和老百姓的感受差别较大。

2、房价会下降吗?

“限购令”下成交量难反弹,下半年房价或下降。

“总体而言,市场现在十分胶着,房价会不会真的迎来下降的拐点,二季度一定会见分晓。”中国房地产协会副会长朱中一表示。

“五一”小长假期间,各地楼市成交出现了小幅反弹,但紧接着,成交量再次大幅下滑。以北京为例,5月2日—5月8日,北京楼市成交量再次下滑,总成交3197套,环比一周下降39%。

根据以往经验看,正常年份2月份楼市成交量最少,3月份会比2月份翻倍,4月份则会在此基础上再增加四成左右。但今年2月至今,一线城市楼市成交量始终低迷,同比去年下滑50%以上。

朱中一认为,连续的楼市调控政策已经对市场形成了量变到质变的影响。与前几次不同,新一轮的楼市调控扩大了限购的范围,在限购令的作用下,成交量很难反弹,房价也缺乏反弹的基础。

中原地产市场分析师张大伟表示,连续几次加息、贷款优惠利率取消等使购房者尤其是炒房者的资金成本大增。相比一年前,目前购房的利息基本已经翻倍,对成交量的影响将进一步加大。

“一般来说,成交量大幅萎缩一段时间后,就会传导到价格上。”万科集团董秘谭华杰表示,“今年肯定是调整年,市场会持续萧条,下半年一线城市房价如果下跌,很正常。”

从企业角度看,房地产企业资金状况进一步趋紧,存量却仍在不断上升。从已经公布的上市房企2010年报来看,资产负债率普遍走高,多数达到行业70%警戒线。有84家公司经营性现金流量净额为-705.9亿元,同比减少1150亿元。同时,129家房企2010年末存货总量达9098亿元,同比增长40.4%,创近几年来新高。

业内人士表示,经过这段时间的胶着后,更大范围、更明显的降价,更可能成为市场的选择。

3、调控会继续从紧吗?

调控不会放松,企业不要倒逼政府加强调控力度。

国务院总理温家宝日前在视察北京市保障性住房建设时表示,中央提出要保持房地产价格基本稳定、促进房地产业健康发展的决心是坚定不移的;要把一些地区过高的房价降下来、使房价回归到合理水平的决心是坚定不移的;要特别关注困难群体和中低收入家庭,使他们住得起房子、租得起房子的决心也是坚定不移的。

很显然,在当前的形势下,房地产调控不会放松,也不能放松。

4月中旬,国务院派出8个督查组,赴16个省市督查房地产调控的政策落实情况和成效。从督查组反馈的



情况看,各项调控措施得到了较好的执行,但也有少数地方政府出现了盲目乐观的情绪,认为当地“房价不高”,调控效果已经明显,甚至应该放松调控。对此,参与调查的几个相关部门负责人均公开表态,房地产调控必须坚持不放松。

“应当看到,调控还只是刚刚看到一点成效,还面临许多困难。从某种程度上讲,如果不是限购令强压着需求,楼市很有可能已经开始反弹了。”朱中一表示,由于通胀预期仍然强烈,境外热钱还在继续流入,住房刚性需求依旧旺盛……在这些因素的推动下,房价仍然有强烈的上涨冲动。这时候如果放松房地产调控,房价难免再次出现快速上涨,有限的调控效果恐将前功尽弃。

5月1日起,各地按照国家发改委要求,开始对商品房执行“一房一价”明码标价制度。在新制度下,开发商可自行降价,但不得擅自涨价。此举被看作是楼市调控进一步细化、并且直接针对房价的新手段。

住房城乡建设部主要负责人近几个月来也频繁表示,有关部门一直在密切监测房地产市场的变化,积极进行政策储备,一旦市场出现异动,新的调控政策随时可能出台。

“现在和2008年的情况大不相同,当时调控之所以转向,主要是遇到了国际金融危机。”朱中一强调,在当前我国宏观经济形势平稳好转的情况下,房地产调控不会放松,只会强化。“无论是企业还是地方政府,都不要幻想调控会在短期内放松甚至转向。房地产协会也一直引导企业,顺应市场形势合理定价,积极促销,不要倒逼政府出台更严厉的调控政策。”

4、制度改革跟上了吗?

坚持楼市调控的同时,应加快住房制度改革,保障房投资必须到位。

在房地产短期调控坚定不移、不断加强的同时,被寄予厚望的、与房地产业长期平稳健康发展息息相关的体制机制改革,却不尽如人意。

从中央层面看,当前之所以使用限购等行政手段进行调控,甚至不惜

牺牲一点经济增长速度,除了希望在短期内稳住市场,也希望能利用市场稳住的这段时间,加强相关制度改革。然而,调控的这一手硬了,制度改革的这一手却还有点软。除了北京等城市改革了土地招拍挂制度,上海、重庆试点房产税以外,其他地方的改革步伐还比较慢。

“房价短期下降不应该是调控的唯一目标。”谭华杰表示,如果调控不能解决楼市的深层次问题,无异于治标不治本。

而另一方面,制度改革从来没有显得如此迫切。在调控从严的背景下,房地产开发企业普遍看淡后市。今年以来,多地商品房投资增幅出现明显下滑,土地市场冷清,商品房竣工面积连续数月大于新开工面积。这意味着,两三年后,房地产市场供应有可能出现下滑。

朱中一建议,应当抓住当前市场较为稳定的有利时机,从保障性住房政策、土地供应政策、金融信贷政策、财政税费政策、技术政策等层面,尽快启动全方位的改革。力争在“十二五”期末,建立起确保城乡居民“住有所居”的住房政策体系。

在房地产投资增速下滑的情况下,保障性安居工程对投资能否如预期地发挥对冲作用,十分关键。今年我国将开工建设各类保障性住房1000万套,预计总投资额超过1.3万亿元,远高于去年的7800亿元。专家普遍预测,保障房投资增加将对冲商品房投资的减少,从而保证房地产业和相关行业的开工率,减少楼市调控对宏观经济运行和就业的影响。

在近期国务院对各地的督查中,保障房建设投资是否落实也是重点之一。“目前看投资到位情况还不太理想。”住建部有关负责人表示,“只有确保保障房投资不折不扣地落实到具体项目和地块上,才能发挥对商品房投资减少的对冲作用。”

今年国务院有关部门将重点监督保障性安居工程开工情况,并将组织多次督察。确保10月底前,各地签订的1000万套保障房任务全部开工,投资全部到位并起效。

(摘自《人民日报》)

银监会官员称 银行可自主提高首套房首付比例

目前银监会的房贷政策没有改变,仍然是首套房首付比例不低于三成,在此前提下,当地商业银行可以根据当地的情况对首付比例自主决策。

调至四成、五成正常

在2011陆家嘴金融论坛专题新闻发布会上,中国银监会办公厅副主任杨少俊在回答记者关于最近浙江、北京部分银行首套房首付比例上调问题时表示,各家商业银行把首套房首付上调至四成、五成均属正常情况。

他说,银行将最低首付比例提高至官方下限之上,反映出银行对当地经济、房地产市场及自身风险承受能力的评估。

银行发房贷趋谨慎

此前,广州、南京、合肥等城市已经有银行将首套房首付提至四成。虽然,北京地区目前依然是执行贷款购买首套房首付比例不低于三成,贷款购买二套房首付比例不低于六成,贷款利率不低于基准利率的1.1倍的监管要求,但此前首套房的利率优惠已经取消,最低的利率为基准利率。

一些股份制银行房贷中心人士向本报记者表示,近期把首套房首付调高至四成都有可能。更有媒体披露,工行丰台某支行表示,近期或将把首套房首付提高至五成。

■相关链接

银监会二度否认 叫停房产信托

针对有媒体报道称银监部门紧急叫停房地产信托业务,银监会继5月初否认了此类传言后,日前再度表示,在5月没有出台房地产信托业务新規的计划。但要求信托公司加强房产信托风险防控。关于媒体报道的银监会向信托公司下发的《关于逐月上报房地产信托业务风险监测表的通知》,银监会方面表示,这个属于正常监测。

北京银监局也向本报记者表示,没有向信托公司下发过此通知,也没有从银监会收到要向信托公司转发的此类通知。

去年以来,随着房地产调控的不断深入,市场销售逐步放缓,房地产企业的资金链整体趋紧的迹象显现,在银行信贷融资不断收紧的情况下,信托成为中小房企扎堆融资的重要渠道。今年一季度以来,房地产信托项目销售异常火爆,中国信托业协会公布的数据显示,今年一季度投向房地产领域的新增信托项目金额高达710.9亿元,同比增长12.5%。

(摘自《新京报》文/赵瑾)

发改委 商品房价未“一套一标” 每套罚款5000元

国家发展和改革委员会日前发出通知,房地产开发企业违反明码标价规定未实行“一套一标”,每套处5000元罚款。构成价格欺诈的,责令改正,没收违法所得,并处违法所得5倍以上10倍以下罚款;没有违法所得,处5万元以上50万元以下罚款。

国家发改委表示,房地产开发企业违反有关价格法规,情节严重的,要责令停业整顿,或者由工商行政管理机关吊销营业执照。通过严厉惩处,切实保障《商品房销售明码标价规定》贯彻执行。各级价格主管部门开展商品房销售明码标价执行情况专项检查,对违反相关规定的主要发现一起,查处一起,并依法严惩和公开曝光。

国家发改委要求各级价格主管部门近期对本地所有房地产开发企业正在销售的商品房,实行拉网式排查,确保每个新开发的居民住宅小区、每个正对外公开发售的楼盘、每套出售的新建商品房都检查到位,无一遗漏,不留空白。

(摘自《中国消费者报》文/江国成)

北京二手房被指将创跌幅纪录 淘汰千家中介店

“预计在2012年3月前,单月降幅基本在2%以内,总体价格回落至15%以内,这很可能创下十年来价格连续回落幅度最高纪录。”链家地产近日在“京十五条”正式实施3个月

后发布《后调控时代房地产市场核心观察》,大胆预测北京二手房将出现量价齐跌,上千家房产中介门店或因此遭淘汰。

目前,“京十五条”正式实施3个月。此次调控被视为自2010年4月以来的第三轮楼市调控,也被称为史上最严厉的楼市调控措施。而随着本轮调控的逐步深入,北京楼市成交迅速进入“冰河期”,价格也连续几个月未现上涨。不过,市场对本轮调控是否能引起房价大幅下跌仍存分歧,而链家地产的最新预测无疑成为投向市场的一枚重磅炸弹。

链家地产副总裁林倩认为,未来3个月,北京二手住宅月度成交将跌破8500套,创下27个月来新低,全年成交难超13万套,换手率将在2.8%以下,创3年来的新低。

据链家地产市场研究部统计,新一轮调控后,北京二手房挂牌价从3月份开始下降,当月下降2.6%,已挂



牌的房主则开始调低价格。二手房成交均价在4月份首次出现下降,降幅为1.5%。

如果二手房市场量价齐跌,受到伤害最大的行业无疑是赖以生存的房产中介。

事实上,当前房产中介正面临成交量严重萎缩与市场份额明显下降的双重困局。据链家地产统计,当前中介行业成交规模相比去年四季度

下降了62%左右,超过整个房地产市场成交的下降幅度。

与此同时,委托中介的成交比例也出现明显下降。4月份中介成交比例占整体市场的72%左右,相比两个月前缩减11%左右。根据北京市房地产交易管理网数据统计,2011年4月有签约记录的中介公司为548家,相比2010年12月份减少216家。

链家预计,未来3个月,北京中

介公司门店将萎缩1000家左右,其中市场份额低于1%的小型中介公司将率先出现“关店潮”。

【相关点评】

四五环房价已大幅下调

侯宁(著名财经评论人)

目前北京四环到五环之间的房价已经开始大幅下调,如果美元一直反弹,“热钱”加速流出,中国房地产市场的泡沫会加速破灭,但由于政府目前正在主动打压,市场可能由“硬着陆”转为“软着陆”,预计全国房价会在年底前下跌30%至40%,而北京作为北方市场的“风向标”会同样下跌。

北京楼市比南方更具刚性

潘石屹(SOHO中国董事长)

由于北京的房产多被山西和内蒙古一带投资者购买,这批人买房之后基本不再出售,而深圳等南方城市的投资者大多是江浙等地的游资,对市场比较敏感,因此北京楼市价格会比南方城市更加具有刚性。

(摘自《北京晨报》文/孙春祥)

