

“

9月1日,楼市进入了传统意义上的销售旺季——金九银十。在这一敏感时刻,北京、上海等地楼市出现了“量价齐升”的现象,引发了各方的关注。

种种迹象表明,后续楼市调控的复杂性正在加剧,压力也在加大,政策的倾向将成为下一步楼市走向的关键性因素。有专家表示,如果9、10月份楼市真的出现“量价齐升”,不排除政府进一步出台楼市调控政策的可能;也有专家表示,年内楼市调控或仍将以维稳为主,即在不放松的同时也不加码。

楼市金九银十 面临假性回暖

反弹 成交出现放量迹象

上周,在监测的35个城市中,半数以上城市成交面积环比出现上涨,其中宁波上涨最为明显,涨幅达125.14%。在10个重点城市中,武汉、天津、重庆和深圳环比下跌,其他城市成交面积均环比上涨,其中北京涨幅达46.36%,居首位,成都、上海次之,涨幅均在20%以上。

在进入金九银十之际,楼市成交开始出现放量的迹象。以北京为例,亚豪机构统计显示,截至8月29日,扣除保障房的期房商品住房共成交了3865套,成交面积48.3万平方米,环比7月同期,成交套数增加了6%,成交面积增加了22%。

中原地产统计的市场周报显示,8月20日至8月26日成交量连续第二周大幅反弹,九个监测城市总成交量环比上升了17%。除天津小幅下降8%,其余8个城市环比均有不同程度的增加。一线四大城市中,除北京大幅增加52%外,其余3个城市增幅均在一成以内;二线城市中,渝、蓉、杭三市环比增幅都在

两成以上。

中国指数研究院最新一期的统计数据也显示,上周(8月23日至8月29日)多数城市成交量出现上涨。在监测的35个城市中,半数以上城市成交面积环比出现上涨,其中宁波上涨最为明显,涨幅达125.14%,福州次之。在10个重点城市中,武汉、天津、重庆和深圳环比下跌,其他城市成交面积均环比上涨,其中北京涨幅达46.36%,居首位,成都、上海次之,涨幅均在20%以上。

对于部分城市出现成交回暖的原因,北京中原地产认为,首先,宏观调控持续4个多月来,购房者并未看到明显的价格下调,开始担心调控效果;其次,

4个多月时间积压了比较多的需求,这部分需求在个别项目调低售价时就明显开始放量;第三,部分市场炒作原因。楼市持续4个多月的调控,已经影响了很多开发商,这使得一些开发商用“金九银十”可能恢复上涨等手段影响购房者抄底。

亚豪机构副总经理高姗接受记者采访时表示,楼市成交量是在个别热销楼盘带动下出现的回升,绝大部分项目仍未摆脱滞销困境,目前楼市仍然存在着供给价格过高与需求购买力不足的结构矛盾。

高姗认为,目前楼市成交量的增加仅是短期特殊市场行情下的波动,并非

真正意义上的回暖。在调控初期,购房人开始观望时,开发商灵活性不够,应对失措,未能及时根据市场反应调整操盘策略,导致了观望情绪的加重,成交量快速下降,楼市进入冷静期。目前,调控已经历了4个多月,开发企业对后市走向的判断逐步理性,对开发策略、预期收益均做出了调整,部分楼盘调低售价促进了成交。

21世纪不动产集团市场总监林蕾表示,目前楼市以成交量为代表的回暖是一种“假性回暖”,因为无论是从政策面、市场面和企业面都不支持楼市的真正回暖。

逆流 部分城市房价上涨

中国指数研究院8月最后一周监测的35个城市中,有接近一半城市的房价出现不同程度上涨。其中,武汉涨幅最大,环比上涨46.5%;上海和广州等一线城市分别环比上涨5.69%和2.54%;三亚、海口等城市分别环比上涨了46.06%和12.79%。

尽管楼市成交能否真正回暖尚无定论,但部分城市房价已开始止跌甚至出现价格上涨。记者8月31日从21世纪不动产获得的数据显示,8月16日至8月22日,深圳市新房住宅共成交843套,环比增长72.4%,成交均价重回2万元大关,为每平方米21368元,环比上涨18.6%。上海市场近期在部分豪宅的带动下,均价环比上升明显。

另据21世纪不动产监测,8月下旬以来,北京二手房业主坚持不降价的情况普遍增多,有些业主表示其挂牌底价坚决不松动。而据亚豪机构统计显示,随着成交量的回升,成交价格也出现突破性上涨,截至8月29日,北京商品住

宅成交均价环比上涨11.4%,创调控以来最大涨幅。

与此同时,中国指数研究院8月最后一周监测的35个城市中,有接近一半城市的房价出现不同程度上涨。其中,武汉涨幅最大,环比上涨46.5%;上海和广州等一线城市分别环比上涨5.69%和2.54%;三亚、海口等城市分别环比上涨了46.06%和12.79%。

对此,一位业内人士向记者表示,在调控力度并未出现丝毫放松迹象的前提下,部分城市房价出现的上浮并不具备现实条件,不排除人为炒作的因素,开发商资金链的压力依然巨大,这将迫使后市进一步降价。

SOHO中国董事长潘石屹8月31日通过博客表示,今年4月份以来,住房成交量明显下降,这几周有些城市的成交量回升,并不一定是住房价格上涨的先兆。理由主要有三点:住房供应量下半年加大;保障房将推向市场;一系列调控政策出台,开发商资金紧张,这一点很重要。

潘石屹表示,上市开发企业在所有开发商中应该是资金状况不错的,但今年半年报公布结果让市场很吃惊,有些上市开发企业的负债率高达100%以上。这都是这半年来发生的变化,真正降价的压力是来自企业内部资金的紧张。

由于信贷收紧、股市再融资受阻、银

信合作被叫停等,开发商融资渠道越发狭窄。业内人士认为,如果楼市成交持续清淡,银行信贷持续吃紧,一些财务指标不够稳健的开发商终将出现资金问题。加之在建项目的资金消耗速度非常快,投资沉没成本高而不具备弹性,完工百分比越高的项目,更想尽快回笼资金,这些都将是加剧开发商资金压力并迫使其降价。

最新统计数据还显示,已公布中期业绩的112家A股上市房地产公司,共有77家公司经营性现金流为负值,比2009年末的35家增加了一倍多。多位分析师表示,约七成公司经营性现金流为负,说明整个行业资金吃紧。

考验 后续调控压力加大

本轮楼市调控的效果肯定有,但当前楼市调控面临的局面仍然十分复杂,投机性需求能否长期受到抑制仍存较大疑虑,后续楼市调控的压力在加大。

部分城市楼盘“量价齐升”的现象正在让本轮楼市调控效果备受考验。目前,楼市已经进入深度博弈期,买卖双方几乎势均力敌,政策的走向将成为今后楼市走向的关键性因素。

中原地产华北区域董事总经理李文杰告诉记者,本轮楼市调控的效果肯定有,但当前楼市调控面临的局面仍然十分复杂,投机性需求能否长期受到抑制仍存较大疑虑,后续楼市调控的压力在加大。

林蕾表示,国务院副总理李克强8月份两次有关抑制房地产投机行为、继续贯彻调控政策的讲话,已明确传达出中央政府“调控不放松”的态度。将这一表态与当前调整经济结构、转变经济增长方式的大背景联系起来,有理由猜测,自2010年4月17日启动的本轮调控,不会很快结束,而且有可能成为2004年以来持续时间最长的楼市调控。

虽然目前房地产市场已趋于稳定,但如果所谓的回暖伴随着价格的反弹,

那么,出台更严厉调控政策的可能性并非不存在。

林蕾认为,近期出台对住宅征收房产税的可能性不大,但若有必要,至少会加快出台预售资金监管的政策。虽然上周传闻国有商业银行停止发放开发贷款的消息未予证实,但从实际情况看,银行存在继续紧缩开发贷款的趋势。这些措施对开发商原本紧张的资金链是一个很大的挑战,从而增加了其降价的压力。

高姗也认为,成交量的快速反弹,成交价格的止跌回升,易让决策层认为本轮调控未达预期效果,从而追加实施更为严厉的调控手段。目前北京正在酝酿的房地产预售金监管以及筹备已久的房地产税,包括正在开展的打击开发商囤地行为等新的调控政策一旦推出并落到实处,房地产业将不可避免地遭受新一轮的打压。

不过,中国房地产业会副会长陈国强并不认同“将出台第二轮楼市调控”的

说法。他在接受记者采访时说,本轮楼市调控措施好多都是长期性政策,不可能说变就变,对政府来说,需要的是进一步深化和细化。

“短期内,房价反弹并不具备条件,因为目前楼市仍存去库存化阶段,下半年的销售压力比上半年更大。为此,开发商应调整心态,采取务实、灵活的销售策略,主动让利,以换取成交量。”陈国强说。

李文杰对此也认为,在楼市调控方面,政府要考虑的因素其实非常多,并非只考虑房价,鉴于下半年中国经济增速有所放缓已成共识,这或许会影响到后续的楼市调控,即在不放松的同时也不加码。

无独有偶,国家发改委投资研究所所长罗云毅此前曾表示,上半年政府对房地产市场的调控基本上达到了预期,现在还看不到出台新的房地产调控政策的前景,主要问题还是进一步完善政府提出的房地产调控措施。 据《经济参考报》

