

人民日报谈调控政策不足：难改房价上涨预期

<http://www.sina.com.cn> 2013年07月15日 03:05 人民网-人民日报

相关专栏：中国房价高因行政垄断力量

推荐阅读：人民日报专访财政部专家：说房产税没有作用是皮相之见

上半年，各地房价上涨压力不减，市场各方预期房价仍可能上涨

预期稳，房价才能稳

核心阅读

■目前起到一定效果的各种以“限”为主的调控政策，难以改变人们对未来房价继续上涨的预期。未来楼市调控，在努力增加市场供应的同时，应更加重视市场预期

市场量价齐升

上半年，北京新建住宅签约量为近4年来最高

尽管“国五条”出台后，一线城市纷纷实施了升级版限购令，但上半年各地房价还是呈现出量价齐升的走势。

国家统计局公布的5月份70个大中城市房价数据显示，新建商品住宅价格环比上涨的城市数量仍有65个。相比“国五条”刚刚落地的3月，环比上涨的城市数量有所下降，平均涨幅也由1.09%放缓到5月份的0.91%，但同比涨幅仍在继续冲高，新建商品住宅平均同比涨幅达5.65%。

其中，北上广深等一线城市仍是房价上涨压力较大的城市。以北京为例，上半年新建住宅签约超过6.2万套，同比上涨约28%，是近4年来上半年同期的最高值。

相比新房市场，二手房市场显得更为热闹。据链家地产[微博]统计，上半年北京二手房成交量约为9.5万套，比去年同期大幅上涨70.6%。

受“国五条”中对个人转让二手房征收20%个人所得税政策的影响，二手房市场在政策出台前后出现了大起大落的走势。链家地产市场研究部张旭表示，今年1—2月二手房市场延续了去年的回暖势头，量价稳步增长。3月受政策影响，为了躲避高额个税，供需双方抢搭末班车，成交出现暴涨，透支了部分需求。从4月开始，随着新政落地，市场重新开始观望，二手房交易转向低迷，价格涨势也有所放缓。

在房价上涨压力不减的同时，土地市场也持续活跃，全国一、二线城市土地溢价率明显上涨，广州、北京、上海等一线城市均出现了区域土地价格新高。6月中旬以来，南京、广州、上海、重庆、武汉也有多宗地块高溢价集中成交。土地价格居高不下，无疑增加了房价

继续上涨的压力。

土地市场的火热，既反映出企业对未来市场的乐观预期，也反映出房地产企业的资金面仍然比较宽裕。上半年，各大房企纷纷交出了近年来最为亮丽的半年成绩单。

在已经发布半年业绩预报的18家上市房企中，有8家销售额预计涨幅超过100%，13家公司预计业绩涨幅超过30%。从A股上市公司一季度财报的数据分析，一、二线房地产企业短期资金链相对宽裕，其中一线企业尤为充裕；同时房企海外融资十分积极，企业仍有扩张动力。在资金面宽裕的情况下，开发商降价促销的动力不足。这也是房价持续上涨的重要原因。

“钱荒”或成变数

投向房地产领域的资金将有所减少，房价下行压力或增加

开发商看好后市，而央行近期进行的储户调查显示，对于三季度房价，有34.1%的居民预期“上涨”，45.3%的居民预期“基本不变”。当前市场再次出现购房者与开发商对未来一致看涨的现象。

中原地产市场研究部总监张大伟认为，在地价居高不下，股市、黄金(1316.30, 23.40, 1.81%)等投资市场低迷，开发商不缺钱，各方预期又一致看涨的情况下，下半年房价继续上涨的压力仍然较大。“从北京二手房市场的走势看，尽管3月份以后这几个月成交量都不超过1万套，但仍在逐月增长，这说明市场在逐渐恢复。”

然而，5月下旬开始的一场资金面的“钱荒”，可能对这种一致看涨的预期产生冲击。一位房产中介业务员告诉记者，近期来咨询买房贷款事项的客户多了起来，大多担心目前银行“钱荒”会不会影响他们购房贷款。同时，目前北京部分银行首次购房商业贷款的优惠利率已从8.5折提高到9折或9.5折，说明购房贷款的难度在增加。

“钱荒”所反映的流动性偏紧，对目前看似宽松的开发商资金链也会产生一定冲击。张大伟认为，随着流动性紧张的内在压力以及政府对于风险较高的地方融资平台和房地产领域投资的控制，投向房地产领域的资金将会有所减少，开发商不得不通过以价换量的方式来保证维持运转，房价下行压力可能增加。受此影响，下半年楼市销售可能会低于预期。同时，银行资金紧张，将明显影响购房者贷款，而开发商的资金成本也将相应增加，有可能加快预售回笼资金，有望改善市场的短期供需。

显然，这场“钱荒”增加了下半年楼市的未知因素，一些嗅觉敏锐的开发商已经开始调整战略，抢先出货。

位于北京亦庄马驹桥地区的珠江四季悦城项目，近期将以低至10800元/平方米的价格开盘销售，而其项目周边地区房价都已超过20000元/平方米。值得注意的是，亦庄马驹桥地区附近的台湖地区地价，6月份刚刚经历了一场拿地热潮，多家开发商平均拿地价格都在13000元/平方米左右。该项目低价入市，无疑将对这一区域的价格和预期产生较大冲击。

北京市房协有关专家表示，在资金面突然趋紧的情况下，对于大企业而言，保持现金流充裕比追求个别项目的利润更为重要。目前个别项目出现低价入市，说明在房地产一线企业

的阵营里，对后市的预期正在出现分化。

重视预期管理

让人们调控的长期效果有信心

上半年，房地产市场形势分化仍然明显，房价地价上涨压力主要集中在一线城市。“一线城市集中了各种优质资源，人口聚集效应过强，这从根本上导致了这些城市房价易涨难跌。”华北珠江公司副总经理赵津说。

事实上，一线城市对“国五条”新政的执行力度比其他城市明显严格，出台的调控细则也更为严厉。据统计，北京目前约有两成左右的二手房交易执行了缴纳20%个人所得税的政策。新政出台后，在信贷和税收政策的综合影响下，成交量大幅萎缩，改善性需求受抑制最为明显，但二手房房源供应量也出现更为明显的萎缩，削弱了调控效果。

而行政色彩更为浓厚的新建住宅限价政策，在实际执行中，也遭遇了部分项目通过另签精装修合同等方法来提高售价，实际执行效果打了折扣。

“尽管调控政策越来越严格，但我们看到，地价上涨、资金比较宽松、供求紧张……导致房价上涨的各种因素目前依然存在，如果资金面不出大问题，一线城市房价上涨压力仍然很大，也凸显了调控的难度。”赵津说，一线城市的调控必然会常态化，但要实现市场健康发展的调控目标，调控政策本身也应该做一些调整。

“要分析房地产市场的长期走势，必须理解，住宅作为一种兼具投资和消费属性的耐用品，它的价格不仅取决于当期的供求关系，也取决于预期需求与潜在供给之间的边际缺口。”国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松[微博]表示。

巴曙松认为，楼市的预期需求对收入增长、货币条件和调控政策的反应敏感程度远远大于潜在供给的调整速度，这就意味着两者之间的缺口常常存在，并且很容易在短期内突然放大。在这种情况下，如果调控只是着力于调节当前的供求关系，而不能有效控制需求预期或扩大潜在供给，那么调控的效果往往十分有限，甚至会成为房价上行的推手。

中国房地产协会副会长朱中一表示，目前起到一定效果的各种以“限”为主的调控政策，难以改变人们对未来房价继续上涨的预期。未来楼市调控，在努力增加市场供应的同时，应更加重视市场预期。在“国五条”的一系列政策中，专门提出要加强市场预期管理，正是看到了预期的重要性。下一阶段，应进一步稳定政策、强化政策的落实和执行、加强市场信息的公开透明和及时发布，抓紧推进住房信息联网和房产税扩围等长效机制建设。只有这样，人们才能对调控的长期效果有信心，预期才能更稳定。

【新浪财经手机客户端下载 安卓客户端下载】