

# 房价“倔强”不低头 调控政策亟待“变招”

分析人士称房产税试点扩围迎契机

□本报记者 张敏 实习记者 毛万熙

在楼市调控“新国五条”出台不到三个月之际，市场已迫不及待地出现反弹。国家统计局昨日发布数据显示，今年5月，全国70个大中城市中，有69个城市的新增商品住宅价格（不含保障房）同比出现上涨。其中，广州、北京、深圳、上海等四个一线城市成为领跑者，涨幅均超过10%。

尽管从环比来看，房价涨幅正在进一步趋缓，但整体普涨的势头仍然让市场担忧。业内人士认为，在“限价令”导致供应不足，且高价地频出的情况下，房价大涨的预期再次浮现。而与控制房价相比，对预期的管理更为不易。

多数分析人士认为，在行政手段仍是一线城市调控主流的情况下，楼市调控政策急需重估。虽然限购、限价等政策短期内难以退出，但以房产税为代表的长效手段已迎来最好的出台时机，并应加快推进。

## 调控效果再度落空

在5月70大中城市的房价变化中，一线城市的全面上涨颇有些令人意外。按照统计局数据，今年5月，广州和北京的新建商品住宅价格分别同比上涨15.5%和15.2%，位居70大中城市涨幅榜之首；深圳和上海的房价涨幅也分别达到14.0%和12.2%。这四个城市已成为上月房价的领跑者。除此之外，房价同比涨幅超过10%的城市只有南京和厦门。

尽管从环比来看，太原、沈阳两地成为上月涨幅最高的城市，且太原的房价涨幅达到2.1%。但四个一线城市的房价涨幅仍然“顽强”地居于第3至第6位，且涨幅均超过1.5%。

从平均值来看，今年5月，全国70个大中城市新建商品住宅价格平均环比上涨0.91%，涨幅比4月下降0.04%，从4月以来，这一指标已经连续两个月下跌。分析人士认为，这是房地产调控政策逐渐起效的结果。

但在多数市场人士看来，这种效果实在是微不足道：虽然70大中城市中，5月房价上涨的城市比上月有所减少，但仍有65个城市房价上涨；自去年

## “限价令”难管理预期

与以往的调控政策相比，行政手段更早地表现出了“副作用”。以北京为例，由于担忧新房预售阶段的价格管控，京城不少项目推迟入市时间，导致供应大幅减少。直到进入6月，北京的新房供应才缓慢恢复，但市场需求已大量积压，房价上涨预期强烈。

包括“限价令”在内，行政调控手段虽然能暂时控制房价涨幅，但其在管理预期方面的效果，则被普遍看低。中原地产研报认为，按照目前大部分城市的调控力度，虽然房价大涨的可能性降低，但市场上的恐涨预期并未改变。购房者、开发商对市场的判断再次出现明显的一致看涨现象，市场存在再次失控的风险。

上述京城开发商表示，多数大型开发商手握重金，不会因资金链压力而降价销售。因此，“被动捂盘”就成为开发商的唯一选择。

统计局此前发布的一组数据显示，1-5月份，房地产开发企业到位资金45115亿元，同比增长32.0%。在开发商与政府本轮的“掰手腕”中，房企能够撑得更久，去年同期的“以价换量”

## 楼市政策效果待估

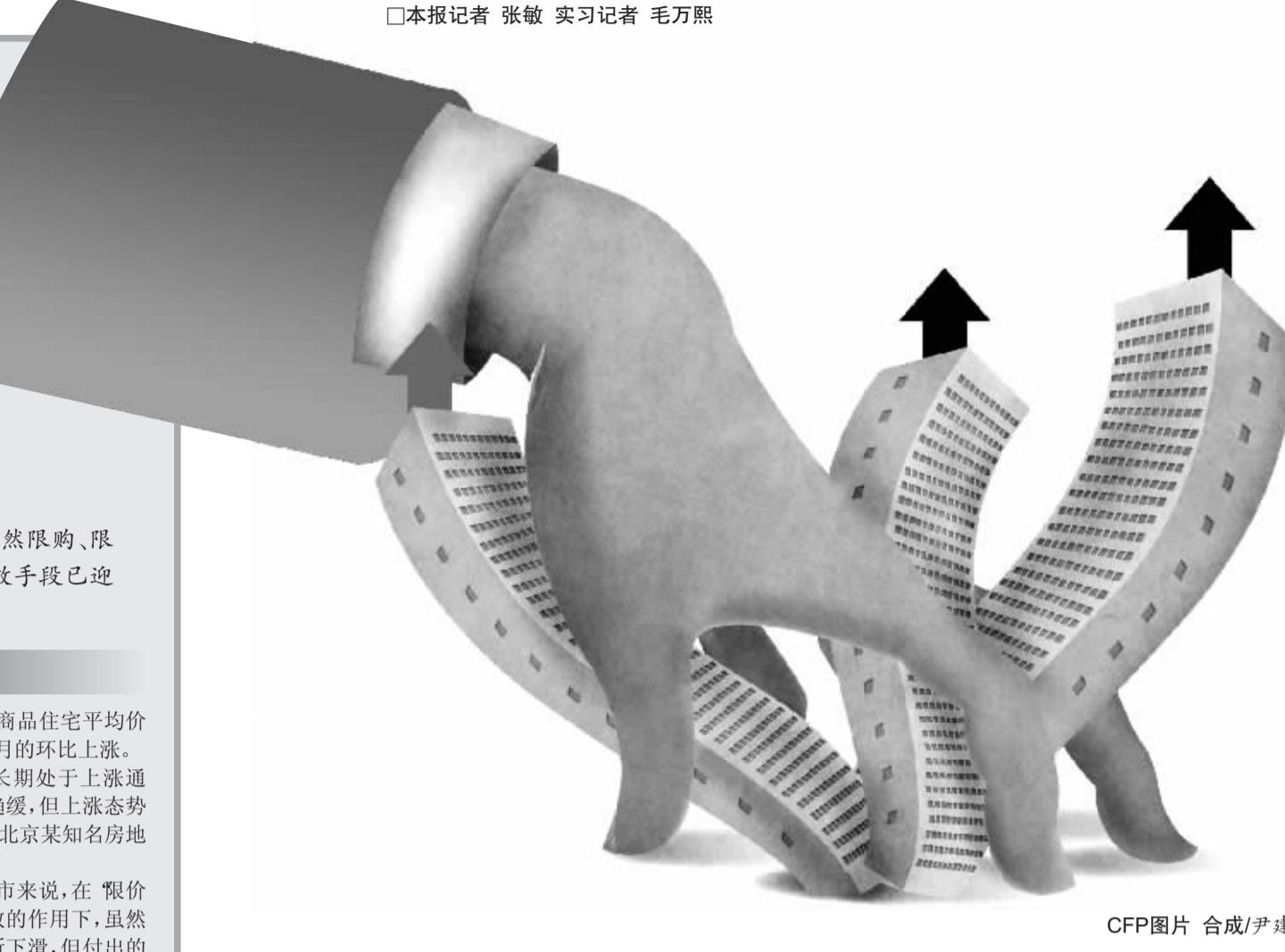
梳理近几年来的房地产调控史，“短期有效、中期淡化、长期上涨”的逻辑始终存在。从“新国五条”出台后两个多月的数据指标和市场表现来看，房价似乎仍然难以走出“越调越涨”的怪圈。

按照阳光壹佰置业集团常务副总裁范小冲的观点，在当前我国处于城市化加速的特殊历史阶段，人口城市化、经济高速增长、货币超发等因素，决定了房价还将在一段时间内维持上涨。但从调控政策上看，仍有需要调整之处。

中国房地产学会副会长陈国强认为，供需失衡是房价上涨的重要原因。楼市调控政策在抑制投资投机性需求的同时，也压抑了市场的供应热情，始终无法改变供需失衡的局面。

如“限价令”等行政手段的干预，被认为是影响供应的主因。此外，伴随“新国五条”出台的二手房个税新政，同样被认为不利于市场潜在供应的释放。

中原地产市场研究部总监张大伟则认为，楼市并不存在绝对的短缺，问题出在结构性的供需矛盾上。一二线城市集聚了过多资源，而且向心力还在不断增加，农民工与高校毕业生不断涌向这些城市寻求工作机会，供应



CFP图片 合成/尹建

## 股价反弹如履薄冰 地产股难逃“低估陷阱”

□本报记者 魏静

5月以来，房地产市场价格上涨，各主要城市房地产销售数据喜中藏忧：加上流动性收紧的预期逐步发酵，地产股近来一直充当市场下行的主力军，中信房地产指数累计下跌8.41%。分析人士指出，尽管地产股短期存在超跌反弹的动力，但长期看地产行业增速下滑，未来将进入平稳发展期，因而地产股的低估值优势难续，政策预期将成为决定该板块表现的关键。

### 多因素压制股价走势

6月以来，大盘再度进入调整周期，沪指前期低点告破，令市场情绪更趋低迷。其中地产股成为下跌的主力军。中信房地产指数月内累计下跌8.41%，万科A下跌12.85%，保利地产下跌10.83%，招商地产下跌11.64%，金地集团下跌13.16%，二三线地产股也显著跑输大盘。

分析人士普遍认为，地产股的跌跌不休，一方面是基于政策预期，另一方面也受基本面拖累。具体来看，房地产行业5月销售数据环比下滑，中信证券指出，5月份样本城市销售面积同比增长11.0%，环比下降11.64%，土地价格的上涨，无疑将传导到未来的房价上，加剧房价预期的管理难度。但仍有观点认为，一线城市长期存在的“饥渴供地”，才是导致地产商抢地的重要因素。

正是出于对未来市场上行的预期，土地市场被开发商又添了一把火。

5月以来，全国主要的一二线城市纷纷

出现高价地甚至“地王”，高总价、高溢价、多轮竞价等现象开始出现在土地市场，个别区域甚至出现“面粉贵过面包”的现象。

土地价格的上涨，无疑将传导到未来的房价上，加剧房价预期的管理难度。但仍有观点认为，一线城市长期存在的“饥渴供地”，才是导致地产商抢地的重要因素。

正是出于对未来市场上行的预期，土地市场被开发商又添了一把火。

5月以来，全国主要的一二线城市纷纷