

# 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个城市的新建商品住宅价格（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，并应加快推出。

## 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

6月以来，70城市新建商品住宅平均价格仍然保持连续12个月的环比上涨。

“全国房价已经长期处于上涨通道中，虽然近期涨幅趋缓，但上涨态势短期内仍不会改变。”北京某知名房地产开发商表示。

对于四个一线城市来说，在“限价令”和二手房个税新政的作用下，虽然5月房价环比涨幅有所下滑，但付出的代价着实不小。数据显示，今年4月和5月，一线城市成交量普遍下跌，个别城市的新房交易量下降一半左右。

多数机构将房价上涨归咎为政策执行的不到位。摩根大通中国首席经济学家朱海斌表示，地方实施细则整体上并没有预期般严厉。除北京外，大部分地方政府规定房价涨幅不得超过实际可支配收入的增幅（8%—10%），20%的所得税政策几乎没有体现在地方细则中。

链家地产亦认为本轮调控效果明显不及2011年。5月市场下行趋势并不如4月显著。目前需求规模较大，新政的出台仍不足以扭转市场长期乐观的预期，市场在经过短期调整后，仍会保持上升趋势。

## “限价令”难管理预期

与以往的调控政策相比，行政手段更早期地表现出了“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”

将不会出现。

相比之下，供应端受到的伤害才是致命的。数据显示，今年前5月，全国房地产企业的房屋施工面积增速、新开工面积增速、竣工面积增速均比前4月有所下滑。前5月房地产企业拿地面积则同比下降了13.1%，降幅比4月继续扩大。

与多数二三线城市相比，一线城市的供需失衡状况更为严重，房价长期上涨压力巨大，这是造成市场预期难以控制的根本原因。有专家认为，未来一线城市的房价将“离奇离谱”。其中，5月广州房价的回升，正是补涨的结果。

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。

## 楼市政策效果待估

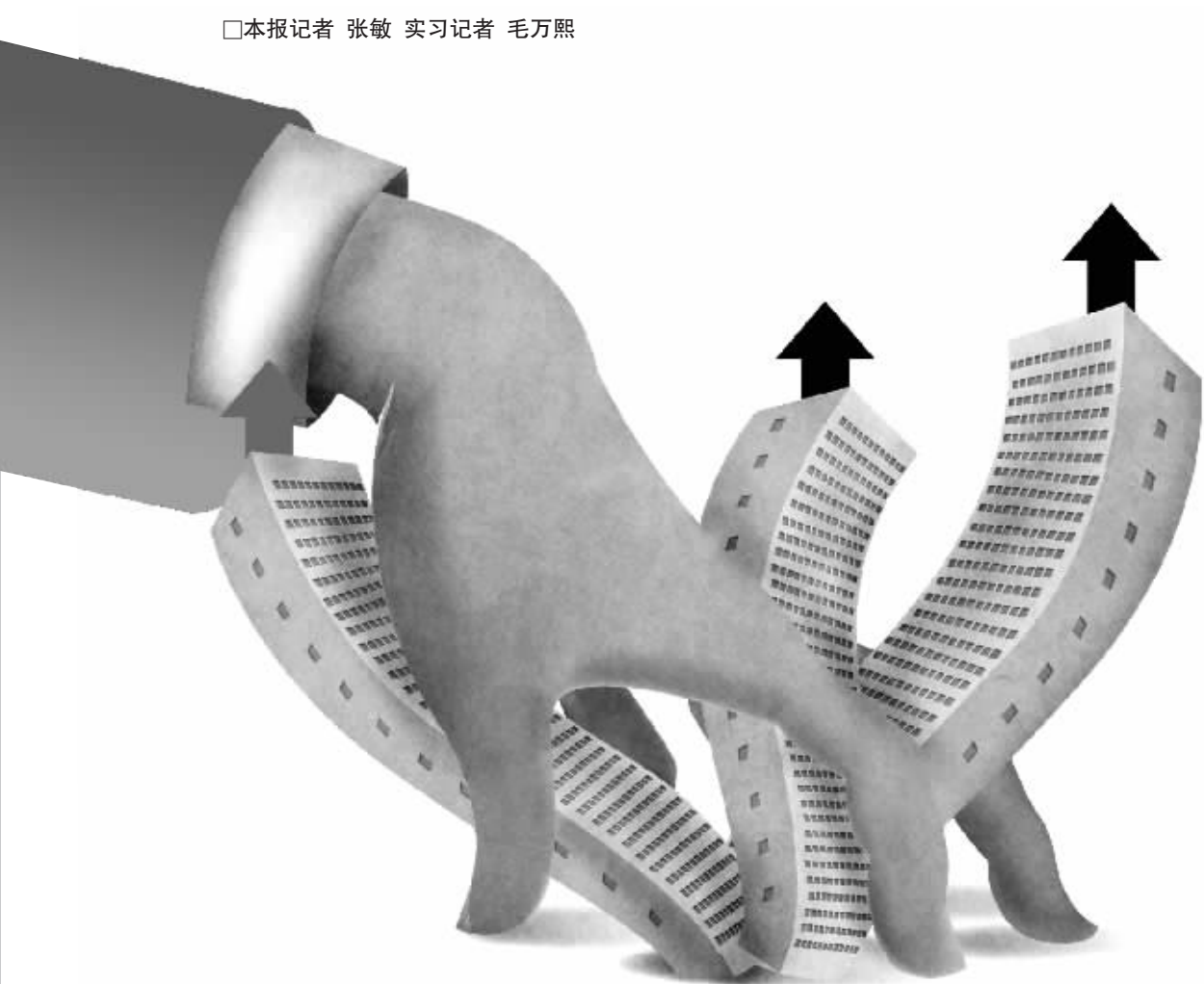
梳理近年来的房地产调控史，“短期有效、中期淡化、长期上涨”的逻辑始终存在。从“新国五条”出台后两个月的数据指标和市场表现来看，房价似乎仍然难以走出“越调越涨”的怪圈。

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，房地产市场价量齐跌，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

5.1%；6月第一周起，很多地方的销售情况更加清淡。预计6月份的行业销售数字或出现同比零增长甚至负增长，环比继续下滑。

此外，投资者近期对于流动性的预期也不再乐观，这令市场整体承压，地产股更是首当其冲。其一，近期银行间利率大幅上升，显示资金面趋紧，但央行缓解流动性紧张的动作力度远小于市场预期，令投资者担忧管理层将“去杠杆”。其二，6月初，美联储退出量化宽松预期在股市中蔓延，使得包括中国股市在内的新兴市场短期波动加剧。本周，美联储将对QE退出的预期再作说明，或仍将引发全球股市的震荡。而国内央行此前公布的数据显示，5月新增外汇占款仅669亿元，较前4月大幅回落，加剧了投资者对于热钱流出的担忧。

## 反弹脚步紧贴“低估陷阱”

本周以来，消息面偏暖令地产股出现了短暂的弹升，但主流地产股的弹升幅度普遍不大，反映出资金对地产股的热情不再。事实上，目前地产股更多是受预期的牵制，而这一预期越来越“纠结”：销售上

## 中期业绩预告捷报频传

# 房企全年销售仍乐观

表示，扭亏主要受益于半年度结算的项目较去年同期增加，导致可确认的销售收入增加、同时确认项目转让收益。

事实上，多数房企前5月销售额超预期，这为上半年业绩增长奠定了坚实的基础。前5月，保利地产累计签约金额为513.37亿元，同比增长47.60%；累计签约面积为460.43万平方米，同比增长49.76%。万科累计实现销售金额701.8亿元，同比增长42.6%；累计销售面积604.8万平方米，同比增长26%。恒大地产累计实现销售金额341.9亿元，同比增长27.5%；累计销售面积522.2万平方米，同比增长18.6%。

## 全年销售仍将乐观

上海易居房地产研究院报告显示，今年市场需求依然旺盛，尤其对于一、二线城市，房企推盘的市场接受程度较乐观。而目前大型房企均有大量项目集中于一、二线城市，因此旺盛的需求支撑了房企获得较好的销售业绩。且不少地方“国五条”细致落实不够到位，加上全国频繁产生“地王”，改变了市场预期，房企销售额普遍上涨。

中国证券报记者统计的包括港股在内的19家上市房企中，已有9家房企的销售指标完成率达标。瑞安房地产前5月累计实现销售额55.16亿元，完成全年指标的61.29%；中海地

行时，投资者担心政策会再度施压；销售下行时，投资者则担心房价会不稳定。

6月以来，地产股的走势可谓“如履薄冰”，从基本面和政策面找不到支持地产股走强的理由，因而即便是经历了跌跌不休，在政策预期尚未发生改变时，地产股的反弹也可能只是昙花一现，最终仍回到震荡寻底的通道中。

目前机构对地产股走势存在较大分歧。方正证券表示，目前地产板块的动态PE不到13倍，处于底部区域，是较好的布局机会。中银国际认为，短期流动性扰动过后，优质开发商销售基本面未变，政策预期稳定，这是下半年板块震荡上行的基础，目前板块较大的跌幅令其存在估值修复动力。但也有分析人士表达了对三季度地产股的担忧，莫尼塔研究报告指出，地王频出、房价超预期上涨，使楼市基本面越来越倾向于“价涨量滞”这一组合，这或诱发基本面和政策预期对地产股的“双杀”。

整体来看，目前配置地产股的时机还未出现，投资者不宜过多纠结地产股一两天的反弹，中期还是应减少配置。

## 广州房价 大涨或引调控加码

□本报记者 张昊

昨日公布的5月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示，广州新建住宅价格指数同比增长15.3%领涨全国。广州地产人士表示，广州新房价格同比显著增长有去年基数较低的原因，而近期广州楼王不断涌现也意味着广州房价的长期上涨趋势还将持续。不过，过快上涨的楼价引发政府的从严调控将是大概率事件。

## “复苏式上涨”恐难持续

广州的房价近几个月涨幅明显，有失控的趋势”，广州中原地产项目部总经理黄韬对中国证券报记者表示。黄韬称，近期广州一二手房价都有明显上涨的趋势，或许意味着“国五条”力度有限，房价涨势变得更加难以控制。

也有广州地产人士表示近期广州房价上涨属于“复苏式上涨”。由于去年同期广州楼市处于近年来的低位，今年以来市场的复苏就使得同比数据上涨明显，“合富辉煌集团首席市场分析师龙斌对中国证券报记者表示。龙斌认为，去年5月广州楼市十分低迷，近期的房价上涨实际上是延续了去年下半年以来的回暖趋势。根据我们检测的数据，广州2012年5月的价格比上一年同期下降了10%左右，当时开发商普遍采取了以价换量的策略，导致当时形成了近几年以来的价格洼地。”

不过龙斌表示，未来几个月广州的房价很难保持目前的增长速度，短期看来这一上涨趋势还将持续，但是将有所放缓。”

从近期广州楼市的成交数据来看，虽然价格较去年有明显升幅，但是成交量并没有与价格保持同步。世联地产数据显示，今年5月，广州一手房成交7441套，环比上升33%，同比下降18%；成交面积共82.7万平米，环比上升31%，同比下降20%；一手房成交均价为13029元/平米，环比下降4%，同比上升6%；全市成交金额107.7亿，环比上升27%，同比下降15%。

## 更严“限价”呼之欲出

按照这样的涨幅，广州今年将难以完成房价调控目标。”黄韬和龙斌都预测近期广州的限价将维持从严，这也将对开发商的定价产生直接影响。

今年3月，正值国五条引发全社会关注之际，广州公布了今年的房价控制目标：房价涨幅至少不应高于GDP的涨幅和城市居民人均可支配收入的涨幅。今年初的广州两会上，对上述两项指标的预期分别是10%和11%。这一“完全在预期之内”的调控目标曾引发媒体的失望，然而几个月后广州的房价涨幅即将突破这一目标。

实际上，广州在4月末已启动了限价令，这一通过窗口指导方式实施的调控措施通过预售证的发放对房价进行控制，如果开发商申报的价格超过项目前期价格或同一地段的均价，预售证将不予发放。接受中国证券报记者采访的广州地产人士均表示限价令的效果正在显现，预计6月广州的房价涨幅将有所回落。

不过也有广州地产人士表示，以窗口指导形式实施的限价令只是在“统计学的意义上调控房价”，执行的力度也十分灵活，最终除了能够控制均价，对于遏制房价上涨作用不大。

值得注意的是，就在广州新房价格领涨全国的同时，广州还诞生了三块地王，这增大了未来广州房价保持长期上涨的可能。世联地产数据显示，今年5月份土地成交大幅上升，环比上升150%，其中住宅用地成交5宗，分别位于增城市、白云区 and 海珠区。5月的前10天，广州已出现两宗地王，土地市场快速升温；5月23日，广州市再次推出海珠洲路住宅用地，并以36361元/平方米的楼面地价成为新地王，加之此前出现的番禺商业地王与白云宅地王，一个月广州诞生了3宗新地王。

地王的出现加大了土地进一步上涨的预期，未来广州的房价长期保持上行是大概率事件。”龙斌表示。