

地方调控被指态度暧昧

# 房价控制“过软” 方案或遭纠偏

□本报记者 韩晓东

截至30日下午,已有超过50个城市出台了2011年房价控制目标,其中一线城市调控目标悉数亮相。

从具体方案来看,多数城市采取与经济增长或收入挂钩的方式,这意味着其房价涨幅上限可能高于去年的实际涨幅;还有一些城市尽管明确了涨幅数字,但也被不少人士认为目标“过高过软”。住房和城乡建设部新近下发通知要求,各地住房价格控制目标需听取社会的意见,使调控目标的制定科学合理。

分析人士认为,未来一段时间房地产调控基调仍将从紧,如果在实际执行过程中带来涨价预期,不排除一些城市将对已发布的调控目标酌情调整。

## 部分城市方案被指“稳健”

据不完全统计,截至30日,已出台的房价控制目标方案可以分为三类。第一类是与当地年度经济增长目标或人均可支配收入增长目标挂钩。这在已出台城市中所占比例最大,上海、广州和深圳等一线城市均采取此类目标方案。第二类是公布了具体的房价涨幅数字,如兰州市要求年度房价涨幅低于9%。第三类方案属于较为独特的方案,如贵阳市提出低于去年全国房价涨幅的平均值,北京提出新建普通住房价格稳中有降。

其中,不少城市的房价控制目标被社会人士认为过于“稳健”。根据国家统计局数据,去年12月,上海、深圳、广州等城市新建住宅同比涨幅为1.3%、1.6%和0.1%。如果上述三城市以今年经济增长或人均可支配收入为调控参照目标,则意味着今年的房价调控上限高于去年的实际涨幅。

分析人士还认为,一些城市的调控目标方案存在可操作的“玄机”。如同时提出参照GDP和收入增长,而并未提出房价需低于二者还是其中之一;又比如,不少城市将新建住房价格作为调查对象,并未对其进行细分。事实上新建住房中既包括新建商品住房,又包括新建保障性住房,后者的年度涨幅往往很小,这样实际调控难度将大大降低。

对于一些城市的方案是否保守,住建部政策研究中心副主任王珏林认为,对于这些地区的指标制定也应予理解。当具体指标出台后,肯定需要有一个上限来完成这个指标。在目前的市场发展过程中,这些地区不可能做没有把握的事。

还有业内人士认为,今年国家已经提出,对于新建住房价格上涨幅度超过年度控制目标者,要视情况进行问责。因此地方政府在制定房价涨幅目标时,不可能不谨慎。此外,如果一个城市制定涨幅较小或房价下跌的目标,开发商的购地投资热情将受到明显影响,而地方政府并不愿意这种局面出现。

## 北京独提“稳中有降”

1月末公布的“国八条”提出,各个城市要合理确定本地区年度新建住房价格控制目标,并于一季度向社会公布。目前距离该期限结束仅剩一天,预计仍将有一些城市陆续发布房价控制目标。

方正证券发布的研究报告认为,目前已经有超过50个城市公布房价控制目标,各地目标普遍与GDP和人均可支配收入增长挂钩,基本被设定在10%左右。这反映地方政府在控制房价的问题上态度暧昧,房价上涨预期可能因此重新抬头。

与其他城市不同,北京市明确提出2011年新建普通住房价格应和去年相比“稳中有降”。北京房地产业协会副秘书长陈志介绍,北京将严格执行限购、差别化信贷和税收政策等各项调控政策措施,坚决抑制投资投机性购房需求;对去年以来价格过高或上涨过快的区域和项目,将严格调控,促使价格回落至合理区间。

链家地产市场部首席分析师张月认为,北京“稳中有降”的调控目标无疑体现出政府调控楼市的强大决心。北京没有跟从其他城市,反而以2010年的价格为参照,并首次提到“降”,完成的难度显然要高于其他城市。

当前北京新房市场新开盘均价没有出现明显的波动,即未涨也未降,而此次调控目标出台之后,如若一定时间内调控效果仍未达到理想状态,再次加码将成为一种必然的市场预期。”张月认为。

## 楼市调控难放松

住建部29日下发的通知要求,各地在确定年度新建住房价格控制目标时,要在本地区内听取社会的意见,使各地调控目标的制定科学合理,并取得社会的认同和支持。已经公布年度新建住房价格控制目标的城市,也要以适当的方式听取社会的意见,并根据听取意见的情况,酌情调整已发布的调控目标。

分析人士认为,住建部的最新表态意味着,当前房地产市场的调控基调并未放松。如果一些地区的房价调控目标难以得到社会认同支持,反而可能出台更为严厉明确的政策措施。

湘财证券则认为,目前是各地方政府公布房价调控目标的密集出台期,而这实际上具有利空出尽的短期效果。根据对市场的观察,目前虽然市场成交下降,但项目热销情况并未绝迹,反映市场的价格弹性并未丧失。对于未来房地产市场的走势,可能并不宜过于悲观。

张月还认为,对北京而言,“稳中有降”的调控目标将使普通住宅市场的投资空间进一步缩小。去年调控以来,投资投机性需求因为限购政策逐渐退出市场,但价格并没有出现下降,因此反而促使一部分符合条件的购房者投资购房。如今已经明确了价格有所下降的大趋势,会使普通住宅的投资空间进一步缩小。



# 一线楼市成交缓慢回升

房价松动将继续蔓延

□本报记者 万晶

随着调控常态化日渐得到市场认可,开发商陆续推出或明或暗的促销活动,北京、上海、深圳等地的楼市成交量和供应量出现缓慢回升。业内人士预期,未来几个月,楼市供应量或趋于平稳,价格松动现象也将继续蔓延,但出现大幅降价的可能性仍然较小。

## 成交量小幅反弹

北京房地产交易管理网上的数据显示,京15条”出台后的一个月时间,2月16日至3月15日商品住宅期房签约4000套,与新政出台前一月6609套的成交量相比,下跌幅度约40%。新政出台后一月北京市的二手房签约量也环比下跌了70%,仅成交7038套。

然而,在3月第二周多个城市成交量跌至谷底之后,3月第三周(即3月14日至20日)多数城市楼市成交开始触底反弹。3月第三周北京共成交1252套新房,与前一周相比上升18.56%,上周二手房也成交了2606套,环比增加12.3%。中国指数研究院监测的35个城市中,3月第三周有多达六成城市楼市成交量上升,10个城市回升幅度在20%以上,3个城市超过50%。重点城市中,成都升幅最大,达51.26%,其次是北京,升幅为30.98%。

# 投资客房东 松口降价”

□本报记者 周文天

房价调控目标,让开发商放心,让老百姓死心。”一看房者说,他看不到降价的趋势,近期准备出手。

自从“限购令”、“房产税”等新政出台以来,上海部分开发商经过一段时间等待之后,开始以折扣、优惠活动甚至调低预售证报价等来刺激交易,上海楼市出现一轮降价促销,其中包括“买房即送五年房产税”等促销策略,尽快回笼资金。

近日浦东新场板块一楼盘,打着迪士尼板块旗号,将于4月开盘。目前前往项目现场可办理购房卡,

公寓2万元抵6万元,别墅2万元抵12万元,最高可优惠10万元。“一套别墅几百万近千万,优惠10万元,算优惠吗?”现场一位看房者说。

3月28日,上海出台调控房价目标之后,开发商开始集中推盘,但楼市促销楼盘并没有明显增加。

据佑威及楼市点评网联合提供的数据,上周上海市商品住宅成交面积为10.5万平方米,环比前周大涨49.55%;上周上海商品住宅成交均价为21835元/平方米,环比前周下跌4.91%。上周获取预售证的商品住宅项目共20个楼盘。

中国房产信息集团的报告则指

然市场成交依然不乐观,但没有出现大幅下降现象。

## 新盘供应量或趋于稳定

面对严厉的楼市新政,开发商起初普遍观望延迟开盘,供应短缺客观上也影响到成交量。以北京为例,今年1至2月一手住宅新增供应3983套,环比之前两个月下降了84.1%,与去年同期相比则下降了60%。新政出台后近3个月的时间,北京只有19个新盘入市,而去年第一季度,北京楼市新获批预售许可证的数量多达78个。其中,3月以来拿到预售证的8个项目成交均价都低于拟售均价,其中远洋一方润园每平方米售价调低了近4000元,龙湖长楹天街项目每平方米调低了近3000元。

据北京中原统计数据,4月北京市计划入市项目30个,比3月计划开盘量有明显上涨。但是绝大部分项目依然聚集远郊区,城八区项目供应仅为10个,不足市场总供应量的4成,市场供应量依然比较少。

上海楼市新盘开盘量也开始摆脱低谷徘徊局面,随着3月17日“上海之春”房展会开幕,新盘上市明显增多。据搜房网数据监控中心统计,仅3月19日、20日周末,上海就有近20个项目开盘,供应套数接近2000套。3月26日、27日周末两天,上海又有17个项目集中开盘,其中

出,集中推盘说明开发商已经有了良好的客户积累。但由于目前首付要求高、贷款限制等原因,销售签约较慢,因此成交数据的体现将有两三周时间的滞后。此外,尽管多数新盘以打折促销的名目来吸引有入市冲动的客户,但实际降价超过10%的项目几乎没有。

分析师认为,个别楼盘折扣放大,尚不能代表市场走势。其中一些楼盘短期内降价推盘,炒热本项目区域市场,再行涨价,而价格走势究竟如何预计,将在5月份见分晓。

不仅新房,二手房也出现议价空间。陆家嘴、联洋、碧云等浦东豪

16个项目位于外环以外。

根据搜房网预计,2011年4月上海将有33个住宅项目开盘,较3月份减少38%,较去年4月则减少33%。德佑地产副总经理罗亚东称,4月份预上市新盘,小户型、外环外、中低价位项目唱主角,考虑到3月份一些楼盘已经开始出现实质性的降价动作,4月份这种降价促销的措施会继续延续。但高端楼盘比较稀缺,降价销售对成交的促进并不明显。

有分析师认为,近两周开盘放量,一方面是因为市场预期今年政策调控进入常态化,市场需求经过一段时间的压抑,开始有释放迹象;另一方面,不少开发商也开始产生资金链压力,难以继续捂盘观望,未来新盘上市量会稳中有升。

不过对于新盘供应一直较紧张的深圳,深圳综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁表示,开发商普遍对今年楼市走势不乐观,第一季度成交量锐减已开始带动楼价进入“下降通道”,如果这一轮的楼市促销没有带来积极的市场反应,第二季度或将出现单位面积楼价下降的实质性降价。但宋丁预计,楼价下滑的幅度会很小,因为早在几个月前,开发商已经放慢了楼盘施工的进度,加之深圳商品房供应量不大,开发商并不急于采取大幅降价来进行促销。

宅板块的房源数量开始出现小幅增长,新增的挂牌基本都是知名热点投资楼盘,挂牌的理由也五花八门,但关键的是投资客房东开始“松口降价”了,如“企业资金周转困难”、“业主准备出国”、“近期有新的更好的投资机会”等。世茂滨江花园一位业主将一套166平方米住房挂牌,起初挂牌价为780万元。通过几次看房,一名诚意客户可以全款购买,能够接受的价格为760万元。业主稍加考虑就同意出售了。业主认为目前政策调整是一个长期的过程,所以还是赶紧落袋为安。

## 北京

今年拟供地6500公顷

□本报记者 汪瑛

北京市国土局、发改委、规划委等三个部门于3月29日联合发布《北京市2011年度国有建设用地供应计划》,2011年度计划全年供地总量为6500公顷,其中保障性住房用地比去年增加6%。

2011年度计划供应住宅用地2550公顷,比2010年增加2%,其中安排保障性住房用地1330公顷,比去年增加6%,确保保障性住房用地供应量不低于住宅用地供应总量的50%。同时增加中低价位、中小套型普通商品房用地供应,确保各类保障性住房及90平方米以下中小套型商品房用地供应量不低于住宅用地供应总量的70%;禁止容积率小于1的住宅用地供应;安排廉租房及公租房用地300公顷,是去年的6倍。该用地计划引导以住宅开发为重点的房地产用地供应模式向住宅、商服均衡发展模式转变,引导社会投资向商业、服务业转移。

此外,2011年度将继续保障交通运输、公共管理与公共服务设施用地供应,重点保障产业集聚区和功能区的土地供应,保障土地供应空间布局与城市发展方向相一致,同时加强协调联动,保障计划有效执行。

2010年度北京市超额完成土地供应计划,较上一年同期增长7%。

# 土地市场冷清 多数地块卖底价

□本报记者 周文天

在调控作用逐渐“发酵”的情况下,全国土地市场一季度总体冷清,大部分地块以底价成交,“地王”难现,但仍不乏实力开发商逢低拿地,适时增加土地储备。

## 上海宅地竞标明显降温

3月以来,上海的土地市场异常活跃。3月21日、24日、25日、30日四天,连续上演了多地连拍的土地盛宴,共推出商业地块、住宅地块及保障房地块共19幅,总成交金额58.5亿元。商业地块、保障房地块普遍以底价成交。

上海宅地竞拍溢价率明显回落,3月24日,上海罗泾镇沪太路东侧地块出让,仅两家开发商参与,最终这一地块被上海益源达实业有限公司以1.11亿元竞得,溢价率为52%,与去年下半年这一地区的土地出让价格相比,已有明显回落。

上海中原研究咨询部研究经理龚敏表示,从近期土地市场表现来看,开发商对住宅地块的需求依旧旺盛,几乎没有流标现象出现,像上海这种优质宅地稀缺的城市住宅用地溢价率还是居高不下。

在持续低迷的新房成交和逐步收紧的资金压力下,开发商已经不会再像之前那样挥金如土了。”业内人士预计,开发商拿地会趋于理性。

## 多数城市土地市场“冷清”

从全国土地市场来看,虽然由于调控的深入,各地土地市场普遍遇冷,但流标率并未大幅上升。业内人士分析认为,受调控政策和商品房成交量影响,今年开发商拿地热情或会降温。

今年3月北京的土地市场几乎“断供”,目前仅有3幅郊区商业以及多功能用地挂牌。在广州,3月24日广州2011年首场土地拍卖以冷清收场,4幅地块全部以底价成交。

不仅一线城市土地市场遇冷,二线城市也不例外。从年初以来,济南市土地招拍挂住宅和商业用地供应量都不大,截至目前,济南仅在2月9日挂牌了5块土地,济南今年前三个月居住和商业用地挂牌成交面积约为去年同期的1/10。

3月23日、24日,大连市国土资源和房屋局以挂牌方式出让7幅地块的国有土地使用权,7幅地块全部以底价成交,总成交价格为63.18亿元。

杭州主城区的宅地市场截至目前还未开闸,之前所推出的皆为商业用地,3月29日,杭州主城区三宗商业地块出让,这也是杭州限购令出台后主城区的首场土地拍卖,三宗地块均只有一家单位提交竞价,最后都以加价100万元直接成交,冷清收场。

业内人士则认为,土地市场出现供应和成交相对冷清的状况,一方面可能是因为部分城市在修订今年供地计划,另一方面可能与目前的房地产市场情况有一定关系。