



一周评论

调控引导资本投向供给端

近期,楼市销售回暖与地产开发趋冷并存。这表明,在货币流动性充裕的情况下,地产调控的思路可考虑从单纯压制需求逐步向增加有效供给转变,而引导更多的社会资本投向房地产的供给端,也可以作为今后调控政策考虑的选择之一。

8月以来,主要城市商品房市场在前期小幅调整的基础上再现“量价齐升”,其背后有刚性需求释放的推动,也有社会资本投资需求躁动的助力。从目前的市场情况看,依靠提高房贷利率和首付比例、限制三套房贷等为主要手段的信贷调控,在遏制房价方面发挥了重要作用,但最近的楼市走势有可能要求调控更重视扩大有效供给。其中,敦促地方政府扩大土地供应是一方面,引导大量社会资本,尤其是前期投资商品房领域的资本介入房地产开发领域,则是另一重要方面。

众所周知,我国尚处于快速城市化进程中,大量新增城市移民对住房的需求,构成了未来房地产市场继续强劲增长的重要基石。而在这一预期下,叠加在刚性需求之上的投资性购房需求也会进一步膨胀。

与此同时,经济成长伴随的货币扩张在短期内也不会停止。去年近10万亿元的天量信贷和以往几年年均20%以上的广义货币增长,使得社会上留存的资本量十分庞大。这些资本必然会继续寻找投资和保值增值的商业机会。显然,货币政策可以在短期内遏制这些资

本进入楼市,但不可能永远堵住资本对房地产的投资渠道。

如果这些资本进入楼市炒作,无疑会造成房地产泡沫膨胀,但如果引导这些资本进入房地产开发领域,则将推动商品房供给的增长,从而从供应端遏制房价快速上涨。

从开发商角度看,近期出台的调控种种都指向其资金链。而地方政府扩大保障房项目,缺的也是资金。假使政府能合理引导前期投资商品房领域的资金进入房地产开发,并保障其合理的收益率,预计代表供给的开发投资将明显增加。

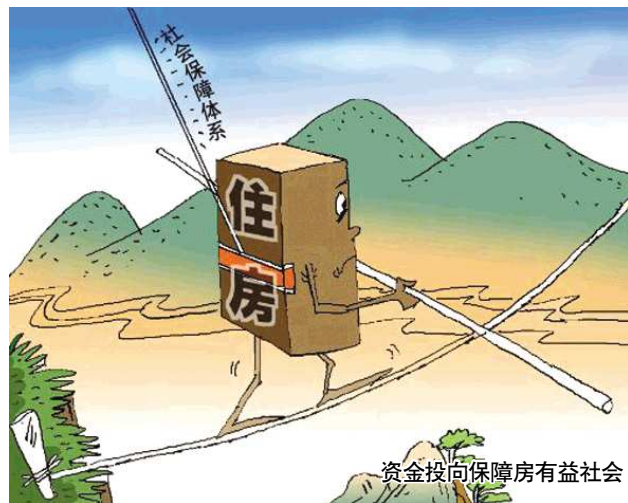
通过金融创新,将社会资本从需求端转向供给端,可减少楼市投资和投机需求,同时增加供给平抑房价,而这些资本也将根据不同的风险偏好获得不同的收益率。这一思路或许将为楼市调控开启新的方向。

近期,不少资金链趋紧的

房地产企业已开始涉足此类地产金融创新,比如金地、复地等相继设立私募投资机构吸引社会资本介入其项目开发。今后,这些新模式将如何发展还有待观察,但可以肯定的是,

在日益完善的金融环境中,旨在扩大供给的房地产金融创新,将为楼市的健康和稳定发展创造条件。

(中国证券报)



微言大义

在宏观调控4个月之后,一线城市楼市僵局终于在9月打破。然而出人意料的是,购房者并未等来预期中的房价下跌15%至30%,而是盘整之后的继续攀升。面对如此超乎预期的市场,应该如何把握后市趋势,有关专家、业内人士各抒己见。

住建部政策研究中心副主任王珏林:
重在落实新“国十条”而非出台新政

对于近期楼市成交量的反弹,我认为4个多月的调控确实压制了刚性需求,其入市购房的迫切性可以理解。成交量反弹带动房价上涨,主要原因还是供给不足,虽然北京说库存量已经超过11万套,但是库存并不等于有效供应量,只有实际的住宅供应量充足,才能使房价平稳。再者,中央政府的新“国十条”,以及北京地方调控政策,足以达到调控房地产市场的目的,并不需要出台更多政策。

中国土地勘测规划院副总工程师邹晓云:
下半年土地市场低迷依旧

我认为目前房地产市场成交量即便是反弹,也是一种假象,需要冷静观察。并且,从全国土地市场来看,整体依旧低迷。虽然也有个别地方出现高温拿地,但仅是个别地块的个别现象。如果说近期楼市真的反弹了,我觉得主要问题就是政策执行不到位,当然这并不意味着要出新政策。

中国指数研究院副院长陈晟:
房价过快上涨,政策就会加快出台

我认为,楼市成交量最差的时候已经过去,目前成交量上涨是正常的,但房价我却认为不应该反弹。当然目前房价是周度的反弹,有刚性需求入市的结构因素,还不能确定是真正的反弹。现在楼市处于博弈的周期中,调控政策也在观察状态,但政策的“容忍度”很低,房价过快上涨,政策就会加快出台。

中原集团研究中心经理翟安新:
第二波调控仍将从信贷入手

这轮反弹并不是突然出现的,6-8月份是个逐渐回暖的过程,只是8月的反弹更为剧烈,所以不属于所谓的“假性回暖”。如果没有更严厉的调控政策出台,9月份成交量继续放大几乎成为必然,而价格也将继续微幅上涨。如果楼市回暖的速度和幅度超过政府容忍度,很可能政策继续加码。下一步可能仍从信贷方面进行调控,比如说提高首套房首付比例等。



一周事件

9月上旬北京新盘成交量现最强反弹

8月底刚性需求的释放,导致9月上旬全市住宅成交量大幅反弹,其中商品期房环比8月上旬上涨幅度竟然高达163%,这也是新政后新盘成交量最强反弹。

业内专家表示,在国家一再重申加紧调控的大环境下,市场非理性量价上涨要引起警惕。

记者了解到,金九银十已在北京楼市初显苗头,房地产交易管理网数据显示,9月上旬,本市商品期房住宅共成交4456套,不仅环比8月上涨了163%,而且同比还上涨14.6%,这是北京楼市新政后首次出现同比上涨的情况,也就是说,9月上旬的成交量已比去年楼市最火爆时期还要多。

另外,根据北京房地产交易管理网数据显示,2010年

日均商品住宅最高成交量出现在4月份,日均达到了331套,而9月上旬已接近这一数据,达到了322套。

中原地产三级市场研究部总监张大伟分析,出现宏观调控政策未放松甚至还有收紧的情况下数据反弹的情形,主要原因首先是需求积压,新政执行4个多月,积压了大量的购房需求,这部分需求在等

待比较长的时间后看到价格下调,并且幅度放缓,开始盲目抄底入市。

张大伟认为,一旦反弹的趋势得到市场数据的证实,市场很可能出现量价齐涨。目前,大量需求已入市,而一旦炒作气氛形成,政府部门很可能会出台更加严厉的政策来打击楼市,遏制房价上涨。



第三只眼

降低空置率要减少“被空置”

据有关媒体报道,省城东部某楼盘始终存在入住率不高的情况,经调查才发现,原来该区域的商业配套滞后,当地市民购物要到市中心,生活的便利性大大降低,该地区的“人气”就一直不旺。

配套不全导致房屋交付后居住率不高,而后者也直接导致了商业经营者的观望和等待。陷入“先有蛋还是先有鸡”的怪圈中。同样是房产空置,情况却千差万别,不能一概而论。像以下两个情况就属于“被空置”:第一,从交房到装修布置的准备期;第二,区域从生地到熟地的熟化期。

“房子从交房到入住,一般需要多久才能入住?”很少有人能回答上来。当我们盲目关心空置率时却忽视了这个问题。如果有过置家经验,你会发现,从交房到入住,期间经历过装饰公司的选择,装修方案的沟通,工程施工,家具到货、通风晾房,一套房子,从

交房到入住,大约需要半年的准备期。

因配套不全带来的空置也极为普遍,我有一位朋友,在高新区买了一套房,但是一直没有正式入住。据他反映,那边购物、休闲、娱乐都成问题,所以他的房子不得不闲置,等到区域成熟后再改善居住条件。另外,几乎所有的业主都有这样的遭遇,达不到一定入住率,不能开通煤气和暖气,这成为“被空置”的又一种可能。先入住还是先通气?在这种博弈中,一些小区的业主等了一月又一月,一年又一年。省城东部某小区的王先生去年7月份收到房子,到现在依然过着没有煤气的日子,物业公司给出的“入住率达70%开通煤气”的答复让购房者的愿望数次落空。由此可见,找出空置的根源,将居住的便利性和舒适度提高,尽最大可能降低“空置率”是一件多么迫切的事情。

有业内人士指出,为什么不学学西安?如果政策到位,空置率在某种程度上可控可防。据他介绍,西安高新控股有限公司旗下有多个公司,我们熟悉的上市公司紫薇地产不过其中之一。这些公司有的专注于房地产开发,有的则进行城市基础设施建设与运营、园区配套开发建设、教育投资及管理、专用配套设施、厂房、写字楼的开发经营,是一种“营城造市”的整体思路。

对于一个新区域,除了增加商业综合用地的供应,也可以在政策上给予适当扶持。毕竟,生地变成熟地,需要经历快则三五年,慢则十年左右的培育期。但是商业为区域带来的长远收益却极为可观,除了土地收益,商业投入运营带动就业和税收,对于区域经济的拉动不可估量,这也是某些地方政府在出让商业用地时政策优厚的原因。(矫娟)



楼市风向标

央行目前加息

可能是合适时机

央行货币委员会委员李稻葵日前在接受中央电视台采访时表示,目前加息可能是一个比较合适的时机。他认为,在综合因素的考虑下,如果在这个节骨眼上,略微的增加一点利率,或者让存款的利率有所浮动,从长远看能够有助于帮助政府在百姓中建立一个稳定的预期。这么一个长期的预期对于经济的稳定而言非常重要。

房价统计改革初步方案
或10月出炉

国家统计局新闻发言人盛来运11日表示,目前我国的房地产调控已经取得了比较明显的成效,要继续坚持中央出台的房地产调控政策。盛来运透露,房价统计改革初步方案已经基本出来了,国家统计局计划于10月份前后向社会公众征求意见,这一安排没有变化。但方案公布之前要先征求专家和相关部门意见,使方案尽可能得到认可和完善。

8月份70个大中城市

房价同比上涨

国家统计局10日公布的数据显示,8月份70个大中城市房价同比上涨9.3%,环比则连续第二个月持平,持续数月的房价僵局未被明显打破。8月全国商品房销售面积6886万平方米,尽管比上月略微反弹,但同比下降10.1%。

济西部新城建设

将分三步走

西部新城建设将分阶段、分步骤实施。按照开发时序,西部新城建设分为三个阶段。其中第一阶段,2011年高铁通车之前,完成为高铁配套的交通枢纽体系建设,基本完成26平方公里范围内的土地熟化、市政基础设施建设、环境打造、功能配套,形成西客站片区发展的基本框架,同时启动部分房地产开发项目。