连续出台政策,增加保障房建设

山东去年楼市调控目标实现

本报记者 张璐

调控成为2011年房地产市场的关键词。图为省城济南一正在施工的楼盘。本报记者 左庆 摄

过去一年,史上最严厉的限购在国家的政策层面被反复强调。而根据国家统计局发布的数据,去年我省济南、青岛、烟台、济宁4个城市,新建住宅价格指数环比出现明显下滑,同比增长幅度均在2%以内。

正是基于上述状况,省住房和城乡建设厅厅长杨焕彩在年底多次会议上明确宣布,山东省完全实现了2011年的房产调控目标。

去年楼市上涨被遏制

楼市调控在2011年山东政府工作报告中被这样描述:2011年,山东将坚定不移地搞好房地产市场调控,强化城市政府责任,建立工作问责机制,落实供地、税收、信贷、限购等政策措施,抑制投机投资性需求,切实稳定房地产市场价格。

2011年12月27日,距离元旦还有4天,省住房和城乡建设厅与省政府联合召开了一场高规格的新闻发布会,通报山东城市生活垃圾处理实现一县一场目标。但在发布会接近尾声时,省住房和城乡建设厅厅长杨焕彩脱稿发言,郑重宣布,经过一年来的调控,山东各地房价快速上涨态势被有效遏制,房价调控实现预定目标。

这一话题引起了强烈关注,在会后,多家媒体对这一消息进行了纵深报道,山东已实现楼市年度调控目标提前被官方披露。

连续出台严厉调控政策

自去年年初,国家先后出台了一系列楼市调控政策。其中,在1月26日国务院召开的常务会议上通过了8条针对房地产市场的调控措施,第一条明确2011年各城市要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力,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。同年2月17日我省也出台了《进一步改进和加强房地产市场调控的通知》,明确我省各地需要在一季度公布2011年房价调控目标。

我省各地均在一季度结束前公布了调控目标,调控目标基本以年度GDP增长幅度或年度城市居民人均可支配收入增幅为上限。其中,济南确定2011年新建商品住房价格控制目标为,新建商品住房均价涨幅低于城镇居民人均可支配收入增长水平。根据在年初济南两会上的政府工作报告,这一目标被量化为:房价涨幅低于12%。

而青岛明确的调控目标则是,2011年度新建住房价格涨幅将"明显低于"本年度城市居民人均可支配收入增幅,而2009年和2010年,青岛市城市居民人均可支配收入增长幅度分别为9.3%和11.8%。

限购城市房价上涨低于GDP涨幅

以济南和青岛为例,2011年12月国家统计局发布的统计数据显示,12月份,济南和青岛新建住宅价格指数与11月份相比,环比分别下降0.3个百分点,与2010年12月份相比,同比价格涨幅也控制在1个百分点内。依据上述数据与2011年一季度济南和青岛两地公布的房价调控目标分析,济青两地前11个月的新建住宅价格涨幅,已经控制在调控目标之内。

此外,根据两地楼市调查公司的市场实调和行业分析,2011年6月份以后,两地楼市受到调控政策的影响,市场观望情绪浓厚,济青两地楼市成交均出现同比大幅下滑,大幅度降价在两地楼市中普遍出现。

而没有执行限购政策的山东其他城市,在2011年房价过快上涨的趋势也实现了有效遏制。国家统计局发布的数据中,烟台和济宁2011年12月新建住宅价格指数环比分别下滑了0.2个百分点,同比增长幅度也控制在两个百分点以内。

对于楼市调控目标的实现,省住房和城乡建设厅相关负责人明确表示,2011年我省各地认真贯彻国家和省调控政策,17个设区市、31个县级市按时向社会公布了房价控制目标,济南、青岛出台了居民住房现购政策,投机投资住房得到抑制,房价过快上涨势头得到控制。

成交持续低迷降价预期强烈

调控依然将成今年山东楼市政策基调。在全省住房保障暨城乡建设工作会议上,省住房和城乡建设厅相关负责人明确表示,今年将巩固调控成果,继续落实好国家差别化的房地产税收、信贷政策及住房限购政策,支持自住性住房需求,抑制投资性、投机性购房,促进房价合理回归,切实增加中低价位、中小套型普通商品住房供应,更好地满足群众基本住房需求。鼓励开发企业和设计单位创新住宅产品,提高中小户型住宅空间使用率。要加强房地产市场监管,重点实施商品房预售资金监管,保证预售资金用到相应开发项目建设上。

对于2012年山东楼市的走势,世联怡高山东区域顾问事业部总经理邱敏显然十分悲观,在去年12月底济南举办的一个楼市论坛上,邱敏称,统计数据显示,自去年下半年以来,包括山东在内的全国楼市进入了由供求力量为主导的阶段,市场供应量、购房者预期、库存量以及库存消化时间成为影响量价的核心因素。

邱敏称,从市场实际效果来看,调控近20个月以后,政策效果凸显,绝大部分城市楼市成交低迷,部分项目开始降价促销,而在这种情况下,市场观望情绪浓重。此外,由于国家在信贷方面的规模控制,开发企业的融资渠道基本被阻,市场回款成为开发企业最主要的资金来源。与此同时,各地楼市商品房库存量不断创造历史新高。

基于上述状况,对于2012年市场走势,邱敏给出的预测是:在政策效力、市场供应量、购房者预期、库存压力、资金压力等多方面因素共同作用下,2012年上半年,"降价促销将成为市场主旋律"。而这也意味着,对于普通购房者来说,房价在2012年持续回落并非遥不可期。