

# 岛城楼市

## 房价“止跌微涨”

业内称楼市转暖市场博弈加剧

据中国指数研究院报告,6月份全国100个城市(新建)住宅平均价格为8688元/平方米,以0.05%的环比涨幅结束了连续9个月环比下跌态势。对此,不少网民认为,自3月以来连续4个月楼市成交量回暖,说明楼市“严冬”已经过去。但也有网民认为,尽管市场对房价拐点有诸多猜测,但“止跌微涨”尚不能导致房价立即大幅反弹,但市场博弈在加剧。多数网民认为,在近期“稳增长”的经济政策下,应该坚决执行房地产调控政策,谨防“止跌微涨”推高楼市泡沫。

### 楼市正在转暖

随着楼市量价的回暖,业内普遍认为,楼市“严冬”已过。署名赵晓的网民认为,目前房价还没有明显上涨,但成交量大幅上升,楼市由冬转暖已是不争的事实。究其原因,主要有四点:一是开发商迫于资金或业绩压力,采取“以价换量”的促销措施;二是从去年10月起,央行连续三次降低存款准备金率,一次降低利率,个人住房贷款利率浮动区间的下限调为基准利率的0.7倍,货币“放水”对房地产市场肯定是一个利好刺激;三是宏观经济下行,国家重提“稳增长”,全国超过30个城市地方政府受制于财政压力而对楼市

“微调”;四是购房者对房价走向预期发生改变。

署名张宏伟的博客文章也分析说,6月份全国房价“止跌微涨”有三方面原因:第一,房价环比上涨的城市数量较上月有所增加,房价涨幅靠前城市的均价涨幅程度超过房价下跌城市的跌幅,造成全国房价在结构性上偏向于上涨。第二,高端楼市放量导致区域房地产市场成交结构发生变化,从整体上推动了均价整体上涨。第三,无论是一线城市,还是二、三线城市,部分楼盘降幅收窄也是导致房价整体止跌微涨的原因之一。

### 房价大反弹机会很小

署名“熊天恩”的微博说

“楼市价格‘止跌微涨’被不少业内人士视为楼市博弈进入新阶段的重要信号,市场再次出现楼市步入‘拐点的声音’。”

上述张宏伟的博客文章预计,由于整体楼市尤其是开发企业资金面相对较为紧张的“基本面”并没有改变,“止跌微涨”还难说会造成房价立即反弹或形成“买涨不买跌”的市场局面。从未来趋势讲,尽管当前由于楼市政策“微调”,成交量逐步回暖,房价降幅正在收窄,能够带来市场趋势性下跌的市场基础环境并不存在,房价持续下跌的动力正在逐步消失。从当前来看,当前房企的降价行为已经接近“市场底”,今年有可能一直处于这个阶段性的“市场底”。

署名“林中”的网民说,由于限购及房企去库存的压力,房价出现大反弹的机会很小,但今年的市场应该会呈现“前低后高”的走势。

署名“经济学家黄伟”的微博建议,刚需购房者应走在货币政策前面,如果大家早一点买房,就会导致中国经济增长率在货币政策还没有大幅放松的情况下就止跌回升,导致货币政策进一步放松的必要性下降,从而中国房价就不可能大幅上涨,这符合老百姓利益。

### 应坚持调控不动摇

中央政府和相关部门一直强调,抑制投机投资性需求,稳定房地产市场调控政策,巩固调控成果,促进房地



产市场长期平稳健康发展。

网民认为,房地产市场投机给整个国民经济和民生大计带来了巨大威胁,应该坚决执行中央的房地产调控政策,这一点绝对不能含糊,一定要谨防由地产泡沫推高的经济增速。

署名“余丰慧”的博客文章认为,长期以来我国经济过分依赖房地产拉动,推高了经济增速。但是,这种拉动

是泡沫式的,泡沫破灭造成的经济金融风险的危害性是巨大和不可想象的。同时,为了GDP增速而不断盲目发展房地产,畸形推高房价,背后牺牲的是最为普通的百姓的利益,牺牲的是民生大计。因此,我们需要的经济增速是实实在在无水分无泡沫的增速,我们不需要由房地产泡沫推高的速度。

据《经济参考报》

## 全国楼市上演“疯狂6月”

北京上海楼市量价齐升

6月,北京楼市成交量同比涨50.6%,上海同比涨30.67%,广州同比涨25%,深圳同比涨36.63%,厦门同比涨211%……全国楼市一片红,房地产市场交易量上演“疯狂6月”。

而就在近日,国务院副总理在“全国保障性安居工程工作会议”上表示,增加普通商品住房供应,抑制投机投资性需求,稳定房地产市场调控政策,巩固调控成果,促进房地产市场长期平稳健康发展。

中国房地产学会副会长陈国强表示,从中央的连续表态来看,楼市调控整体仍以维稳为主,或将不再祭出新的调控政策,相比成交量,住建部更为关心房价是否上涨,尤其是重点城市和龙头开发商的提价情况。

### 北京:购房人多想两天房子涨了12万

48小时的思考能值多少钱?100元?1000元?购房人小徐为此付出的账单是12万元。无论是买房经历还是统计数据,全都佐证了北京楼市正进入“量升价也涨”的上行通道。6月新房成交均价也首次超越2万元每平方米。

近日,小徐看中了通州的一个新盘项目,120平

方米的三居室,“但没有现场拍板,想回去和家人商量一下。”稍作思考了两天,当小徐痛下决心出手时,再回售楼处,没有任何理由,那套户型的单价每平方米提了1000元,一套房两天涨了12万元。

来自多家中介机构的统计数据,也佐证着购房人的感受。伟业我爱我家

市场研究院的监测数据显示,2012年6月北京全市新房(剔除保障房后)成交均价达每平方米20678元,环比5月上涨2.1%。这也是2012年内第一次出现2万元以上的均价。

6月顶级豪宅也取得不俗业绩。上周北京出现了多起豪宅成交大单:盘古七星公馆认购4套,单套

7000万元以上,而每平方米售价16万元的钓鱼台七号院也售出1套,并刷新北京最高单价成交纪录。

6月北京多个豪宅项目入市,包括曾经备受关注的几块高地价项目,高端住宅的成交火热也被认为是市场回暖的一个信号。记者登录北京市住建委官方网站查询,均价在

每平方米57000元的远洋万和公馆,首期46套已全部卖出;保利望京郡项目至今签约291套;保利东郡项目签约147套。而来自监测机构的数据,包括盘古七星公馆、钓鱼台七号院、碧海方舟、远洋·LAVIE在内的总价数千万元的顶级公寓、高端别墅,上周累计成交110套,环比增加32.5%。

### 上海:逾三成楼盘涨价

据21世纪不动产统计显示,2012年第二季度,上海市新建商品住宅成交套数在20套以上且去年四季度也有成交的楼盘有164个。其中,成交均价较去年四季度上涨的楼盘有56个,占比约34.1%。但上述56个涨价楼盘中,多数涨幅在10%以内,仅有10个楼盘的涨幅高于10%。

监测数据显示,上周(6月25日-7月1日)上海市商品住宅成交面积为35.16万平方米,环比(较前周)上涨64.73%;成交均价也环比上涨8.64%,至25581元/平方米;但新增供应量则环比下降42.08%,至12.98万平方米。

佑威机构执行董事黄志坚称,上周上海楼市成

交量的爆发,是将6月成交量推过百万平方米的主因,上一次上海楼市单周成交量超过30万平方米,还要追溯到2010年12月。

德佑地产研究主任陆骑麟分析,贷款政策近期的“从宽”,减轻了购房者的房贷负担,也令不少购房者有了政策松动的预期,降价预期则有所减弱,

因此积压已久的各层次需求入市积极性明显加强,对政策极其敏感的中高端购房者尤其如此。

买方的积极入市,也给了部分开发商提价的底气。陆骑麟介绍,近期楼市呈现出了与以往不同的特点,一方面,中高端楼盘成交火热;另一方面,涨价仍热销的情况越来越普遍。

例如上周成交面积排名靠前的楼盘均价相比前期都有一定上涨,但并未妨碍其热销。

陆骑麟还提醒,楼市量价齐升的局面是监管层所不希望看到的。近期上海一再收紧的限购政策,体现了政府对房价报复性反弹的担忧。

### 评论:房地产调控决心未改方向不变

日前,有关河南多部门联合出台政策“微调”房地产的消息引发强烈关注。虽然有关部门第一时间澄清了相关传闻,但结合此前多地区在房产调控上不断出现的“小动作”,人们对历时一年半的“最严”房地产调控措施是否见底回头的疑虑不断上升。

就在市场上传言纷纷之时,6月下旬,银监会、央行、发改委、住建部在一周之内密集发布澄清信息,廓清市场传言,坚持房地

产调控不动摇。与此同时,国土部对闲置土地也出台了新规。种种迹象表明,虽然地方政府“微调”楼市有冲动,但总体而言中央调控房地产的基调并未改变。

不可否认,作为具有极高行业关联度的房地产业对中国国民经济发展有着举足轻重的影响和推动作用,其对投资和消费的拉动作用曾经是支撑中国经济发展的重要支柱。进入2012年,随着“稳增长”

目标的提出,在传统发展惯性的影响下,很多地方开始打起了房地产的主意。事实上,在河南楼市调控“微调”消息传出之前,全国各地已有接近40个城市从不同程度调整了自己的房地产政策,其中有些城市甚至尝试突破“限购”的中央调控底线。

“稳增长”离不开房地产行业的健康发展,但这并不意味着“稳增长”目标的实现要以动摇房地

产调控为代价。在今年提出“把稳增长放在更加重要的位置”的同时,中央也强调了“稳定和严格实施房地产市场调控政策”的基本精神。房地产调控政策仍然需要坚定不移地执行和贯彻,这既是中国房地产业健康稳定发展的内在需要,更是经济结构调整、转变经济发展方式的必然要求。

随着刚性需求的释放,全国楼市目前正进入一个回暖的市场周期,房

地产调控也随之进入了经受考验的关键阶段。在宏观调控的大背景下,房地产调控短时间内也许不会出台更严厉的措施,但这并不意味着房地产调控进入了尾声,房价离“回归合理水平”仍有距离,房地产市场也尚未真正达到健康、稳定的发展目标。坚持,并向更深层次推进房地产调控,仍然应当成为中国房地产市场发展的主旋律。

据《都市快报》

### 北京公租房项目获首笔贷款

中国银行北京市分行透露,近日该分行审批通过北京市第一笔公共租赁住房长期贷款——丰台区彩虹家园公共租赁住房收购项目贷款。这笔贷款将由北京市保障性住房建设投资中心(以下简称市投资中心)用于向开发商收购彩虹家园公租房项目。



据介绍,这笔贷款是市投资中心自去年成立以来从商业银行取得的首笔公共租赁住房项目贷款,对拓宽保障性安居工程融资渠道、全方位构建保障性住房金融支持体系具有示范作用和标志性意义。

“十二五”期间北京市将建设、收购保障性住房100万套,竣工70万套,投资规模达6000多亿元。今年计划建设、收购各类保障性住房16万套,竣工保障性住房10万套,投资巨大且收益不高,及时落实保障性住房建设所需资金成为北京市保障性住房建设推进的关键环节之一,需要银行等金融机构的全力支持。

彩虹家园公租房项目位于丰台区西四环程庄路,有房屋312套,收购款合计近1.6亿元。其中中行北京分行发放的贷款授信金额约人民币1.1亿元,期限15年,贷款利率执行人行同期基准利率,6月末实现放款6000余万元。该项目的剩余款项由市投资中心出资。

今年3月,中行北京分行与市投资中心签订总额300亿元的全面战略合作协议,开启了商业银行金融支持北京保障性住房的新模式。此次,首笔项目贷款体现了银政合作创新金融支持:一是贷款期限长达15年,能够满足公租房运营资金的需求;二是为保证项目建设如期推进,银行方面创造性地采用了在市投资中心获得产权证之前进行信用放款,待取证后再行抵押的授信模式。

据《北京日报》