

# 市场回暖偏离“软着陆”

## 市场预期发生变化,地方“政策微调”反复调控



统计显示,近两个月内,国家相关部委已9次表态,坚决不放松房地产调控。分析认为,来自统计局的6月份房价数据显示,70个城市的平均值在2011年10月连续下调8个月后,环比再次上涨,目前楼市调控已经到了关键的时期。

**6月18日**

住建部表示将积极配合金融部门,继续严格执行好差别化住房信贷政策

**6月14日**

中国人民银行表示,央行特急文件规定首套房贷利率七折系市场炒作,信贷政策未变

**6月14日**

银监会声明“降低了个人住房抵押贷款风险权重”说法系误解

**6月12日**

发改委发出声明“地产松绑或是救市第二张牌”的报道系捏造

**6月5日**

住建部负责人强调坚持房地产市场调控政策不动摇

**7月7日**

温家宝总理在常州调研时表示,必须坚定不移做好调控工作,把抑制房地产投机投资性需求作为一项长期政策

**7月13日**

国家统计局在新闻发布会表示,房地产调控不能放松

**7月17日**

国土资源部部长表示,将继续坚持房地产调控不动摇

**7月19日**

国土资源部和住建部联合下发紧急通知表示要坚决防止房价反弹



### 近40个城市先后出台

#### 楼市微调政策

统计显示,截至目前已经有近40个城市先后出台不同程度的楼市调控政策微调变化。分析认为,在国家相关部委坚决表态之前,地方政策微调不断,且力度有进一步加大的趋势。地方微调包括,提高公积金贷款额度、提高普通住宅标准等政策。其中包括,扬州对个人购买成品住房提供房款4%-6%的政府奖励、福建户籍新政放城镇落户条件、重庆大幅提高公积金贷款额度等。

北京中原市场研究部统计数据表示,6月,全国主要的54个城市,月内成交量延续3月来的市场复苏,上半年累计成交突破百万套,同比上涨12%;环比2011年下半年的96.5万套也上涨了超过10%。在楼市回暖,以及地方政府助力的影响下,开发商乐观情

绪开始出现,购房者更加担忧价格上行,入市的积极性增加。

### 国家部委连续表态

#### 不放松楼市调控

在市场回暖以及地方政府微调不断的背景下,7月19日晚,国土资源部和住建部联合下发紧急通知,要求坚持房地产市场调控不放松,坚决防止房价反弹。

而此前,国家统计局、国土资源部部长徐绍史、住建部相关负责人均在不同场合强调坚持房地产市场调控政策不动摇;6月12日发改委发出声明,“地产松绑或是救市第二张牌”的报道系捏造;银监会6月14日声明,“降低了个人住房抵押贷款的风险权重”说法系误解;央行当日也表态,首套房贷利率七折系市场炒作,信贷政策未变;6月18日,住建部表示将积极配合金融部

门,继续严格执行好差别化住房信贷政策。

### 如何扶正“稳增长”

#### 与“控房价”的天平

央行最新数据披露,截至二季度末,我国房地产贷款同比增长10.3%,增速比上季度末高0.2个百分点,成为房地产贷款季度环比增长在连续八个季度回落后的首次回升。

据介绍,自3月起,我国主要城市成交量回暖势头越来越明显,近期价格也出现止跌回升势头。目前的问题是,中央是否会任由地方政府为了保证经济增长,而对楼市政策大幅放松?中央财经大学中国银行业研究中心主任郭田勇认为,目前的难题是,如何扶正“稳增长”与“控房价”之间的天平,“过紧”或“过松”恐怕都不会出现。

### 楼市评论

## 一二线楼市上演冰火两重天 售房遇冷拍地火热



资料片

房地产行业目前正处于政策与市场博弈的关键期,在此背景下,上周住宅与土地的成交量呈现出相悖走势。

据北京中原地产研究显示,全国主要54个城市,商品房签约为56602套,成交量微有下调,尽管单周成交量仍处于5万套以上,但已经连续三周下调。其中,以北京等为代表的一二线城市的成交量均环比有所下滑。根据链家地产市场研究部统计,7月份第三周新建商品住宅网签量为1982套,环比下降31.3%。

在此前的三周,54个城市的商品房成交量均突破6万套,而且在6月和7月交汇当周还曾创下年内78936万套成交的新高。

中原地产报告认为,供应量有所减少,特别是之前高性价比的降价房源逐渐被市场消化,房价上涨影响了购房者入市的积极性。信贷政策在降息后虽然提振了购房者入市积极性,但是因为贷款额度并未增加太多,使得购房者目前得到的直接实惠并不多。

相比商品房成交降温,土地市场供应和成交量有所升温,中指院报告指出,上周20个主要城市共推出各类土地130宗,较前周增加57宗,推出面积608万平方米,较前周增加290万平方米。

住宅用地中,20个城市推出35宗,较前周增加10宗,推出面积215万平方米,较前周增加84万平方米。上周成交23宗,较前周增加12宗。

而上周上榜前十位地块的住宅用地楼面价水平较高,居于榜单前两位的宗地楼面单价均超过万元,分别来自北京和天津,北京还有另外3宗地块也登上前十名。

针对土地和商品房冷暖各不同,亚太城市发展研究会房地产分会会长陈宝存告诉《每日经济新闻》记者,在政府连连喊话背景下,购房者态度有所观望,而地方政府从维护土地财政角度,逐渐推出优质地块,从土地成交角度,也可能说明房企信心有所增强。

## 楼市这半年

### 让人欢喜让人忧

喜的是房价下跌,刚需实现购房梦;忧的是需求出现反弹迹象,房价开始微涨

“要坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归”,去年底召开的中央经济工作会议为2012年的楼市调控定下了基调。今年1月份,南京新建住宅均价环比再降0.5%,领跌全国。在开发商坚持以价换量的同时,政府为了支持刚需而对信贷等政策进行了微调,对于刚需购房者来说,2012年上半年成为实现住房梦的好时机。

中央多次强调坚持房地产调控不放松,相关部委纷纷表态继续严格

实施调控措施,这些都说明以限购、限贷为核心内容的调控大方向没有改变。

值得一提的是,在“促使房价合理回归”不动摇的大框架下,今年政府也开始遵循市场需求,进行差异化的微调,一方面继续抑制投资投机需求,另一方面更加注重保护合理住房需求。

随着去年年末央行下调存款准备金率以及住建部部长姜伟新表示“将严格实施差别化住房信贷、税收政策,支持居民的合理购房需求,优先保证首次购房家庭的贷款需求”,2012年以来,刚需看到了购房的希望。