

# 北上广楼市依旧上行

刚需占据成交绝对主力



相较温州、鄂尔多斯、贵阳等二三线城市的楼市下滑状况而言,北京、上海等城市的楼盘却处在上行趋势上。上海这座永远走在潮流前面的城市在房价上面再次超越了极限,上周位于浦东陆家嘴的中粮海景壹号成交的一套房源,单价达到21.56万元/平方米,同时也是上海首套成交单价超过20万元的新房。



## 北京: “金九银十”同期上涨

中原、链家多家机构根据北京市住建委数据统计,9-10月,北京新房二手房住宅总成交44812套,环比创造今年新高的7月,8月下降22.6%,但同比去年“金九银十”上涨67.5%。

北京中原研究总监张大伟表示,今年北京楼市从3月开始明显复苏,主要受益于两次降息等政策刺激,楼市成交总体处于上行趋势。

有关统计显示,10月北京新建商品住宅成交均价为20990元/平方米,同比上涨2.5%。机构分析认为,相对于成交量的涨幅,当下房价涨幅较小,整体比较平稳。这也表明调控对投资投机性需求挤出

明显,刚需占据成交绝对主力。

## 上海: 10月成交环比涨8%

金丰易居&佑威联合研究中心监控的数据显示:10月,上海市商品住宅成交面积为87.62万平方米,比上月涨8.18%,比去年同期涨91.59%;成交量为年内第二高,仅次于6月。

金丰易居&佑威联合研究中心联席主任黄志坚说,10月成交数据表明,刚需依然维持着相对较高的权重,是成交的绝对主力,楼市也在政府期望的轨道上平稳运行。不过,黄志坚表示,10月商品住宅成交虽然超过9月,但和6月102万平方米的水平比仍然有较大的差距,和正常时期的月均成交量

比差距更大,这表明去库存任务依然艰巨,特别是供大于求的大户型产品依然去化难,供过于求。

对于年底的楼市热度,黄志坚预计,11月、12月的成交量依然有望维持在80万平方米以上,甚至超过10月。主要原因是今年的成交量虽然比去年高,但依然是在历史的低位,连续两年的“地量”是部分开发商难以承受的,需要回款以维持正常运行。因此,优惠或以价换量仍会在部分项目中实行,天气的转凉变冷也会迫使开发商加大优惠力度,以换取成交量。

上海盘谷房地产有限公司总经理宋海说,受前期新增供应较大影响,11月上半月的刚需成交仍会维持较好的势头,但下半年可能会面临刚需有效供应不足的情况。

## 广州: 热销不“短路”

广州的销售数据持续位于高位:5-9月份,广州一手住宅有4个月的成交量超过70万平方米,另一个月也接近65万平方米;第三季度的总成交量,在近5年里只逊色于“疯狂的2009年”同期。

三季度的热销,没有被“黄金周”众多市民外出旅游、探亲所打断。有网站数据显示,中秋、国庆8天假期,广州一手住宅网签数为1080套,日均135套,相比去年同期日均97套大幅增长了39%。“十一”假期后,网签数量猛增,更说明热销的势头并没有出现“短路”,而是继续火热。

其实近几年,所谓的“黄金周”已经不再是主要的销售期,而变成了主要的蓄客期。

30城微调公积金政策获默许

## 楼市调控转向温和

有分析人士称,二三线城市相继上调公积金贷款额度刺激楼市,挖掘刚需购买力的同时也将激活土地市场。

近日,多地集体出台调整公积金政策,不少地方政府或者上调公积金贷款额度,或者铺开公积金互贷。

10月29日,上海市公积金管理中心公布,2012年1-9月,住房公积金个贷发放金额290.71亿元,同比增长39.96%。

对此,中原地产市场研究部总监张大伟向记者表示,上述现象与央行连续两个月降息以及商业银行首套房利率优惠有关,尤其住房刚性需求得到释放后,上海市住房交易量环比、同比均有所上升,个人住房贷款需求显著增加。

不过,更值得注意的是,据中原地产市场研究部监测,目前全国已有约30个城市微调公积金政策刺激楼市,而且多数获得默许。其中,20多个城市上调了公积金贷款额度,而广东省内公积金互贷的城市也增加到了9个。

除此之外,10月20日起,武汉市民可以使用公积金贷款购买二手房,贷款最高限额由原来的40万元提高到60万元,直升20万元。此外,9月28日起,深圳市就将住房公积金贷款由原来的80万元提高到90万元。

对此,有分析人士向记者表示,临近年关之时,银行收窄放贷优惠利率,释放许久的刚需购买力已经相对疲软,部分城市楼市成交量已经出现环比大幅下滑。这对于地方政府来说,财政收入减少,而限购的调控政策底线又不能踩,因此多会选择调整公积金政策这种温和的手段来刺激楼市,不会造成楼市明显的波动,容易闯关成功。

“地方政府此举包含了‘救市’的味道,但并不会误伤刚需”,上述分析人士向记者表示,“预计公积金政策调整城市范围还将逐步扩大”。

那么,公积金贷款额度的上升能否加速楼市升温呢?

“公积金政策的调整确实可以很大程度上缓解自住购房者的入市压力”,张大伟向记者表示,“不仅可以直接降低首套房入市的难度,也会影响购房者的预期”。

同策咨询研究中心总监张宏伟也认为,在当前市场处于“不快不慢,不温不火”的阶段,上述公积金微调政策在一定程度上将会刺激市场成交量的稳定和回升。

而上述分析人士则称,楼市成交量持续升温之后,土地市场也将被激活,预计剩下两个月房企拿地势头并不会减弱。

据《证券日报》

# 地方密集微调楼市政策

市场底部将逐渐升温

从9月底开始,深圳、贵阳、西安、武汉、天津、镇江、江门等地先后对楼市政策进行微调,这也是自国务院督查组督查楼市以来,地方政府首次密集微调政策。业内人士认为,多地微调政策的目的是,主要在于刺激楼市消费,进而缓解地方政府财政“吃紧”的局面。未来可能会有更多的城市尝试微调楼市政策,房地产市场也将从底部逐渐升温。

## 新一轮政策微调启动

10月29日,广东省江门市同意开平、鹤山两县调整公积金贷款额度的申请。几乎与此同时,江苏镇江市推出新的公积金政策。其中包括子女买房,父母可成为共同还款人,公积金可用来偿还房贷、支付物业费。

除上述两地外,深圳已在今年9月28日上调公积金贷款最高额度上限。武汉则在10月24日发文,除上调二手房公积金贷款最高限额外,还规定异地购房可用本地公积金进行还贷。9月下旬以来,已有近30个城市通过微调公积金政策的方式对楼市政策进行调整。

在近期地方政府微调楼市政策的尝试中,公积金并非唯一切入点。10月25日,天津房地产交易资金监管中心发布公告称,住房交易网签首付可分两次交

纳,但首付款不能低于总房款的30%。贵阳则在10月初推出新政,规定购买首套房可享受相当于本市户籍的就业、入学和就医等同等待遇。据不完全统计,最近一个月,已有近10个城市对楼市政策进行微调,刺激楼市消费的意图明显。

## 更多城市或尝试微调

从本轮政策微调的方向上看,促进楼市消费无疑是首要目的。业内人士认为,这也是地方政府意图通过刺激房地产市场回暖,缓解地方财政压力。

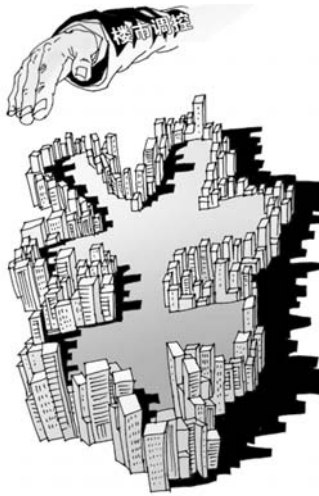
除进行微调政策的尝试之外,从今年7月开始,地方政府密集推出住房用地,在刺激土地市场回暖的同时,也增加了土地出让收入。记者此前在调研中发现,一些地方政府甚至向开发企业预征数年后的房地产税收。业内人士认为,在不触及楼

市限购、限贷等政策“红线”的情况下,地方政府的微调尝试被允许的可能性较大。事实上,从去年下半年以来,在微调楼市政策的40多个城市中,只有少数被叫停。该人士还认为,为刺激楼市升温,预计未来将有更多的城市尝试微调。

## 市场将筑底升温

链家地产统计显示,从楼市“限购令”推行以来,一线城市的新房成交均价上涨不足5%,政策成效明显。但新政同时也在抑制市场交易,统计数据也显示,今年以来的市场形势不佳,虽然二季度以来一度出现热销局面,但此后的楼市“金九银十”再次陷入低迷。多数分析人士认为,今年全年的成交情况可能不尽如人意。

楼市调控政策也在影响市场供应。国家统计局数据显示,今年前三季度,全国房地产投资



增速、土地购置面积、新开工面积等指标都出现负增长。

市场人士认为,为保证市场供应,并刺激房地产消费,未来楼市调控政策可能趋于温和,并从行政手段逐渐过渡到市场手段。

今年下半年以来,不少大型房企在土地市场频繁拿地,显示出“抄底”意图。部分房企负责人在接受记者采访时表示,楼市的一系列指标在探底之后,市场将进入筑底期,并有可能在明年进入逐步升温阶段。

据《中国证券报》