

加息是不是最后一只靴子

春季楼市或将再遭考验

据证券日报消息 2月8日晚,央行公布再次上调存款基准利率的通知。自2月9日起,金融机构一年期存款基准利率上调0.25个百分点,其他各档次存款基准利率也相应调整。

春节前后不过1个月的时间里,“新国八条”、房产税试点方案以及央行加息纷沓而来。曾经有人认为,高房价难被撼动,调控恐成“空调”。如今,这一观点貌似已经发生转移,多位专家在接受记者采访时均称,未来几个月内房价下调可期。

“温水煮青蛙”

累积效应或致房价下调

虽然业内人士普遍认为央行加息并非针对房地产而来,但是再一次对房地产市场构成利空因素。如果说,“新国八条”的出台,已经超出市场预期,那么,兔年伊始的第一次加息则再一次挑战了供需双方的预期。2011年第一期《中国房地产市场监测报告》中明确提及,“2011年房价震荡下行概率较大”。

“虽然一次性加息0.25个百分点幅度并不大,但这要看政策的累积效应。”民生证券地产分析师赵若琼认为,连续三次加息加重了购房者持有房地产的成本,从而会减少房地产市场的成交量。并且,“未来可能还会继续(加息)”。最终,政策累积下房地产市场的成交量会受到显著影响,继而则是房价开始回调——“如果量下来了,那么价也会往下走”。至于房价下行是否具有持续性,赵若琼认为,由于“高通胀不可能一直持续下去”,随着紧缩性货币政策逐渐发挥作用,到了今年年中,高通胀的情况可能会得以缓解,届时房价走势还需视成交情况而定。

除去增加购房者的持有成本外,开发者的资金流也



鲜红的禁行牌与一栋栋新楼房,能否预示让疯狂的房价“停步”? 晨报记者 赵永强 摄

将受到影响,其财务成本也将相应增加。东北证券研究报告中指出,按照央行三次调整后,三年期长期贷款利率合计增加近0.7个百分点,仅考虑利息支出的影响也预计会使2011年整个房地产行业税后净利润下降5%左右。

民生证券的一份研究报告预计,2011年全年,全国商品房销售面积同比下滑10%~20%,销售均价同比下滑5%左右。预计一线城市成交价格将下跌10%~25%左右——“政策累加对房地产市场将产生实质性的影响”。

可以说,市场预期已经从房价“空调”论,悄然发生了转变。投资者应该会记得,2010年中国人民大学经济研究所在其发布的报告中,曾经预测2011年上半年房价将会下跌近20%的时候,遭遇市场一片质疑之声。而今,该种论调再也不是孤军奋战了。

并非最后一只靴子

政策仍会敲打房市

2月9日,记者采访了中国人民大学经济学院副院长刘元春教授。他指出,从

“新国八条”再次来袭,到房产税试点方案敲定,再到存款准备金率和存款利率“两率”齐发,“可以看出房地产调控已经作为中央的一个具有战略性意义的转变。”

刘元春还提到了今年三、四月份房地产市场供给还将遭遇新一轮释放,在购房需求被抑制的大环境下,房地产市场的供需关系可能得以改变。进一步来看,目前的货币政策使得购房者望房却步的同时,开发者的投资开发规模却并未减少。一方面是资金回流减缓,另一方面则是资金来源受限,刘教授认为房地产开发商在未来一段时间内或将面临资金链收紧的问题。

公开资料显示,2010年1月~11月,房地产开发企业累计完成开发投资42697亿元,同比增长了36.5%。其中住宅投资30022亿元,同比增长34.2%。与之相对的是,商品房的销售增速却呈“降温”状态:2010年1月份~11月份全国商品房销售面积82541万平方米,同比仅增长了9.8%,与2010年上半年两位数的增速相比,调控之手明显已发挥作用。

“政策的持续出台,货币

政策全面转向,市场供需关系的改善,这三种因素都会(对房地产市场)产生强烈的影响。”刘元春告诉记者,此次加息并非“压垮骆驼的最后一根稻草”。

“新国八条”第一项中,明确指出要进一步落实地方政府责任。在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后,地方政府在合理确定本年度新建住房价格控制目标后,应于一季度向社会公布。目前,各地政府还未公布本年度住房价格控制目标,“一旦这一目标值公布,那么对各地的震动还是会比较大的”,刘元春认为,若今年保障房也能如期般进行的话,“市场的氛围将会发生很大的变化,就将(对房价)产生强烈的影响”。

不过,刘元春在采访中也指出,即使房价有所回落,并不会出现“崩溃式”的下跌,而是“策略性”的回调。并且,他认为房地产市场再次遭遇“考验”的时间或将在三、四月份,届时正逢地方政府公布本年度房价控制目标,又值供给放量之时,因此公众对政策效果“还要有点耐心的”。

专家称限购止涨非长久之计

据广州日报消息 “新国八条”的出台,原本就已经备受关注的商品房限购政策再次引发了市场的强烈反应。面对如此直接的市场干预,许多业内人士表示,政策一旦在全国范围内施行,短时间内市场成交量将受到明显的影响,虽然限购不可能一直持续,但它立竿见影的抑制市场需求的功能无疑将为保障性住房建设等调控手段争取更多的时间,从而从根本上调节中国房地产的供需关系,实现房地产市场健康稳定发展的长远目标。

业内人士表示,在此严厉行政干预之下,整体而言,2011年全国楼市降温情况将明显大于2010年,全国70个城市房价指数很可能将于二季度出现同比负增长,年内多个月份房价会出现环比负增长。部分房价偏高的一、二线城市,房价将出现一定幅度的下跌。

“作为一个特定时期的特殊手段,限购政策的实行短期在调节市场、抑制投机购房方面肯定会有明显的效果。”北京大学房地产研究所所长陈国强说,“但这并非长久之计,如果长期实行,肯定会扭曲市场关系。”在限购政策执行的同时,必须加快保障性住房的建设,增加商品房和保障性住房的供给,使限购政策在

退出时,楼市能够软着陆。

有专家表示,无论是中央还是地方,其实都清楚地知道限购政策这种直接干预市场的调控方式只能是一种中短期政策。何时退出,主要取决于调控的目标和效果是否能够达到预期。

事实上,限制投资、投机性购房,加快保障性住房的建设,目前已经成为房地产调控的一种长期性政策指向。在这种政策指向下,限购政策的强势推出与其说是一种给楼市降温的权宜之计,更大程度上讲,其实是在为深层次的房地产调控争取时间。一方面通过限购和限贷,减少市场上的投资、投机性需求,做减法;另一方面,增加保障性住房和普通商品房的供应,做加法。只有二者同时推进,才能逐渐将市场关系捋顺。

北京中原三级市场研究部研究总监张大伟表示,限购及限贷等政策在2010年起到了抑制价格过快上涨的作用。但是因为需求的基数比较大,实际市场成交依然居高不下。在2011年只有继续落实调控措施,利用限购等政策获得增加供应的时间,对投资、投机需求继续实施减法。同时,在2011年还必须增加住房有效供给,且保持土地供应平稳。在加减法的配合下,2011年的调控力度才能继续保持。

2010年中国城市房价排行榜揭晓,河南两城入榜 郑州房价全国排行第43位

据中国广播网消息 中国之声《全国新闻联播》报道,《2010年中国城市房价排行榜》近日揭晓,杭州新房均价25840元/平方米,不仅创下本市房价历史最高,同时也跃进2010年中国城市房价排行榜榜首。第二、第三名被北京、上海占据,两市新房均价分别为22310元/平方米和19168元/平方米。郑州排名第43位,新房均价为5689元/平方米。

日前《2010年中国城市房价排行榜》揭晓,这是“宜居城市研究室”第五次发布中国城市房价排行榜,统计样本城市总量为110个。位列前10的城市除杭州市、北京市、上海市外,位居第4位至第10位的城市及房价依次为:温州市18854元/平方米、三亚市18319元/平方米、深圳市16978元/平方米、宁波市13438元/平方米、广州市12560元/平方米、南京市12016元/平方米、舟山市10500元/平方米。

从统计数据来看,2010年1月份~6月份,房价继续保持了快速的增长势头,排名前20的城市均价均超过8500元/平方米。其中,浙江城市占据六席,广东和江苏城市各占三席。

在西北省会城市中,甘肃省兰州市第一个冲进排行榜,列第49位,该市新房均价为5440元/平方米;青海省西宁市列第50位,其新房均价为5398元/平方米;宁夏回族自治区银川市位列71位,新房均价为4690元/平方米;新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市列第75位,新房均价为4410元/平方米;陕西省西宁市列第93位,房屋均价为3440元/平方米。

因样本城市有限,排行榜中,河南两个城市入围。其中,省会城市郑州2010年新房均价为5689元/平方米,领跑全省房价,在排行榜中位列第43位,开封市则以3737元/平方米的新房均价排在第86位。

央行加息住房公积金利率上调

房奴每月多还百十元

据大河报消息 继中国人民银行宣布从2月9日起上调金融机构人民币存款基准利率0.25个百分点后,国家住房和城乡建设部随之也下发通知,2月9日起,调整住房公积金存款利率。五年期以上个人住房公积金贷款利率上调0.20个百分点,由4.30%上调至4.50%;五年期以下(含五年)个人住房公积金贷款利率上调0.25个百分点,由3.75%上调至4.00%。

春节长假后,国家干预楼市动作频繁,“加息和房贷”成为市民热议的话题。“大年初七,央行加息。刚收到银行给我发送的短信,提醒我银行卡下次还贷的余额不足了……”2月9日,郑州市民王女士在微博上发出感慨。

王女士的房贷金额是40万元,期限20年,从今年1月1日起,王女士每月须偿还2958.79元本息,比去年每月增加了106元。

相关链接:“负利率”下提前还贷不划算

目前各商业银行房贷业务普遍采取的利率调整方式是,利率变动后,客户贷款利率在次年的年初执行新调整的利率。因此,央行去年两次加息的累加效应,在今年1月份才全部“释放”出来。而此番央行再度加息,对大多数“老房奴”的影响则将在明年才会显现。

市场对再度加息的预

期,使不少人考虑提前还贷。对此,理财专家表示,并不是所有的借款人都适合提前还贷。对于那些收入稳定但缺乏投资渠道,只是将资金存放在银行的买房人来说,手上有闲钱可选择提前还贷。但在当前“负利率”的情况下,如果有较好的抗通胀理财产品或其他投资渠道,提前还贷并不是最佳选择。