

# 天下周刊

## 1月70城市房价停涨

**新华社北京2月18日电** 国家统计局18日发布的报告指出,1月份我国70个大中城市中,新建商品住宅(不含保障性住房)价格下降的城市有48个,持平的有22个。也就是说,70个城市的新建商品住宅价格环比全部下降或持平,告别上涨。

国家房地产调控措施成效日渐显现。从房地产市场标杆性指标——新建商品住宅价格环比变动情况看,去年1月份,70个城市中有60个城市新建商品住宅价格环比上涨,而7月份减少到39个,12月份减少到2个,而今年1月份新建商品住宅价格环比上

涨的城市数量归零。从新建商品住宅价格同比变动情况看,1月份,我国70个大中城市中,价格同比下降的城市有15个,比上月增加了6个;同比涨幅回落的城市有50个,涨幅均未超过3.9%。

从二手住宅价格变动情况看,1月份,我国70个大中城市中,价格环比下降的城市有54个,比上月增加了3个,持平的城市有11个;同比下降的城市有37个,比上月增加了8个,同比涨幅回落的城市有29个,涨幅均未超过3.5%。



政策走向

将出台更具市场引导性的长期政策

今年首月,除了房价上的变化,房地产调控政策上的新信号也格外引人关注。

在1月31日召开的国务院第六次全体会议上,国务院总理温家宝明确提出,要继续严格执行并逐步完善抑制投机、投资性需求的政策措施,促进房价合理回归。

与以往不同,在抑制投机、投资性需求的问题上,总理在强调继续严格执行政策措施的同时,提出了“逐步完善”的问题。这似乎正在暗示着房地产调控将会出现新的变化。

“逐步完善政策措施至少传达了两个信号。”中国房地产学会副会长陈国强表示,首先在过去一年多的调控中,政策本身仍有优化的空间,部分城市在执行中央政策时偏于严厉,误伤了许多合理化的刚性需求,这在未来可能会出现调整;其次,说明遏制投机、投资已经成为一种长期的政策指向被固定下来,“逐步完善相关政策措施”意味着将会出台更具市场引导性的长期政策来取代短期的行政直接干预。

(综合新华社等消息)

相关新闻

二季度或成房价分水岭

中国房地产经济研究院院长谢逸枫认为,1月楼市价格普遍回落符合预期,但是楼市并未出现拐点,而调控将进入深水期,房价依然有再次深跌的压力。

谢逸枫表示,如果上半年限购政策一点松动都没有,开发商再熬半年,情况就会变得更糟,上半年或许就会较大幅度的价格折扣调整,所以二季度可能成为一个分水岭。从环比降幅较大的城市数据看,随着行政、金融、财税、保障房等方面措施的多管齐下,限购最严格的一线城市环比依然领跑。限购的48个城市房价环比下调的幅度明显超过未限购的城市。房价下跌城市也将进一步增多,幅度也会有所加大。

从去年佛山松绑限购令半天即被喊停,到今年芜湖免契税补贴买房新政“一日游”,再加上中山放宽限价幅度,二三线城市屡次试探楼市调控“红线”。谢逸枫分析,在房地产调控的关键期,宏观政策与地方利益的博弈正在进一步加深。

新华视点

### 去年北京473家房企退市

——是“主动调整”还是“被动出局”? 部分开发商“退市”追踪

□新华社“新华视点”记者 李舒 刘德炳 沈翀

北京市工商局近日公布,2011年北京有217家外资房地产企业退出市场。去年全年已有473家房企在北京注销。

在部分热点城市,一些开发商退出房地

产市场。这是政策调控下的“主动抉择”,还是过度投机后的“被动出局”?如何看待房地产行业新一轮“洗牌”,这对今年房价有何影响?对此,“新华视点”记者追踪调查。

#### 从“抢滩楼市”到“争相退出”

在本轮房地产调控之前,“进军地产业”成为不少企业掘金的首选,甚至一些制造业、服务业公司也跟风加入。但随着楼市调控深入,注销、转让、转行……不少公司脱离楼市。

2月13日,北京市工商局公布数据显示,2011年北京新设立外资房地产企业129家,同比减少55.82%。此前,北京市住建委发文称,北京东方时代等473家房地产开发企业,在有效期届满后未依法申请延续,其开发资质已被注销。

“这一现象并非北京独有。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭说,在楼市调控等压力共同作用下,越来越多的开发商退出楼市。

武汉市住房保障和房屋管理局的数据显示,截至2011年10月,武汉共有在册房地产开发企业1375家,比上年同期减少200余家。

该局有关负责人解释说,武汉市在册房企中有项目开发的占一半,另一半开发商

“无事可做”。有的在找项目,有的可能退出市场。

值得关注的是,在“退市”开发企业中,不少是近几年“抢滩楼市”的非房地产公司。去年以来,已有水井坊、宏达股份、恒顺醋业等16家“涉房”的非房地产上市公司撤离楼市。

另据链家地产市场研究部初步统计,2011年上市房企中,股权出让共183宗,比去年增长65%。“这显示一些非房地产上市公司,正加速转让房地产项目。”

1月16日,以经营高端房地产为主的广州星河湾宣布进军白酒行业。公司负责人表示将尽快完成企业转型,把白酒培养成新的增长点。这被业界看成是房企的“主动调整”。

链家地产分析师张月认为,伴随着房地产“黄金十年”结束,行业调控更趋深入,房地产行业“暴利时代”或将结束。“退市的”开发商中,不少是“裸泳”的投机商,这其真正是楼市调控要挤出的“泡沫”之一。

#### 房价“合理调整”还有多远?

住建部最近强调,国家房地产调控政策将会继续,一些地方尝试给楼市“松绑”均被叫停。此前,中央经济工作会议也强调房价要合理回归。种种迹象表明,今年楼市调控不会放松。

“限购、限价等调控政策持续,释放了房价合理回归仍有空间的信号。”链家地产一位负责人说,在优胜劣汰的生存法则下,今年开发商将面临政策高压、销售不畅、资金紧张等压力夹击,生存更艰难。

陕西一家房地产公司总经理罗某坦言,对不少开发商来说,今年将会遭遇三大难题:一是资金链趋紧,部分贷款和高利贷难以按期偿还;二是拖欠工程款和民工工资,将要面对各种矛盾和纠纷;三是降价销售幅度过大,可能遭受来自老业主的压力。

“现在我们考虑的不是降多降少,而是赔多赔少的问题。”罗某说。

万科北京公司高管肖劲认为,因为制度

不健全,国内楼市说到底仍是“政策市”。随着楼市调控深入,开发企业利润将可能越来越薄。

为应对资金紧张局面,大型开发商悄然拉开新一轮融资帷幕。仅今年1月份,万科、华润置地、金科、凯德置地等12家房地产企业以债券、信托等方式在资本市场融资238.5亿元。

但与此同时,房企也将迎来到期信托支付的压力。国泰君安数据显示,今年到期需要支付的房地产信托总额接近2000亿元。

综合来看,今年上市房企筹资资金的低谷将和销售回笼资金的低谷重合,开发商面临严峻的市场考验。

在多重压力不减情况下,开发商要想生存下来,除了“退市”,只能降价销售。不少专家预测,今年房价总体将呈现“稳中有降”态势,房价合理调整的预期目标有望实现。

(据新华社北京2月16日电)

