

楼市面临过大关

——上半年房地产反弹的背后

“新华视点”记者 徐寿松 叶锋 韩冰

回暖,急涨,争购……从交投零落到量价齐升,从门前冷落到排队抢购,逆转出现在区区数月间。

如何让房价与自住购买力保持均衡,如何让房地产健康发展成为支撑经济复苏的重要力量,如何加快保障房建设让低收入人群安居?对刚刚企稳回升的中国经济来说,这是下半年迫切需要解决的现实课题。



北京石景山区一在建楼盘施工现场。

房地产“半年报”:又见排队争购

研读国家统计局公布的全国70个城市上半年房价数据,一幅节节上涨的“路线图”清晰可见。

从3月至6月,全国70个城市房屋售价环比分别上涨0.2%、0.4%、0.6%和0.8%,呈逐月反弹态势。到6月份,销售价格环比上涨的城市已从3月的39个上升到67个。全国房价出现“普涨”格局,差别只是涨幅不同。

市场热度还在升温。7月13日晚,南京仁恒置业一新房开盘,600多套房源引来3000多人争抢,上千人涌进售楼处,导致现场失控,开发商临时停止发号,最终只得引进公证机构,对已发放的3000多个号牌进行摇号选房。

房产中介“我爱我家”的一位置业顾问告诉记者,现在北京市亚运村一带二手房的房价已经超过了奥运前房市巅峰时的价格。“那时均价是一万二三,这个价位徘徊了半年多,今年春节以后开始涨,到现在已经至少一万五了。”他说,他遇到过一套60平方米的房子,半个月涨了5万元;这种情况不在少数。

在另一个楼市“风向标”城市上海,市场机构佑威·楼市通的数据显示,3月份“小阳春”时期商品住宅每平方米均价还停留在13500元上下,进入5月则突破了14000元,6月已达到15525元。这是自2008年6月以来的最高单月成交均价。

分析国家统计局发布的数据可发现,进入二季度后,众多二、三线城市的房价开始迅速“发力”,一些城市的房价已接近甚至超过2007年的高峰期。

房市之热迅速传导至土地市场,“地王”重出江湖。最典型的是北京。在一个月时间里,北京的“地王”纪录已4次被刷新。5月21日,富力地产以1022亿元的天价拿走广渠门外10号地块,超出挂牌起始价近4倍。6月30日,中化方兴以406亿元的天价拿下新“地王”——北京广渠路15号地块。

尤其值得关注的是,地价与房价之间的传导、联动现象。在南京,一边是某新楼开盘,3175人争抢600多套房源;然而另一边则是13家房企争夺一块住宅地,楼面地价从4101元/平方米飙升至7003元/平方米。

央行公布的数据显示,6月主要反映住房按揭贷款的居民中长期消费性贷款增长1800多亿元。而在去年11月,这一数据曾一度萎缩至40多亿元。央行最新数据显示,上半年新增个人房贷超过4661亿元,同比增长150%。央行上海总部统计显示,上半年上海中资银行个人住房贷款增加2617亿元,同比多增2032亿元。

二套房的信贷闸门在不少地方已或明或暗地放开。一贷款中介机构的负责人告诉记者,原先央行对二套房贷的规定,是按

户放贷”,许多商业银行则通过“按人放贷”打“擦边球”,从而绕过了二套房贷的政策。于是,房价表现随之逐步改观:从打折促销、低开快走,演变为平开高走、高开高走,有的甚至封盘惜售,房价一路走高。房价飙升的另一个推手是“通胀预期”。对于当下热点楼市,“自住刚性需求释放”的说法已经失去了足够的解释力,通胀预期下投资、保值的冲动甚至恐慌性入市,渐渐成为重要驱动力。

买股票。中原地产对上海6月市场成交客户结构分析后发现,与3月初相比,首次置业的纯刚性需求客户已缩减至40%左右,改善性兼短期投资性的客户量约占40%,长线投资客约占20%。一些实力不济的购房者也跟着“恐慌性入市”。在上海工作的王波最近“七拼八凑”买了套二手房。他说:“如果现在不买,以后怕是更买不起。”

“讲故事”还是“讲事实”?

如何看待当前的楼市?毋庸置疑,楼市回暖是可喜的,它体现了中央政府的“保增长”一系列政策的丰硕成果。

中国指数研究院的最新研究报告显示,今年上半年,北京、天津、重庆、深圳、杭州、武汉等重点城市的住宅成交面积同比增幅接近或超过100%,市场成交量基本恢复到2007年上半年的水平。这对于地方政府而言,无疑是福音,因为楼市、地市的活跃,为政府提供了丰沛的收入。一些地方财政收入上半年向好,与楼市的走强直接相关。

中央财经大学教授郭田勇指出,房地产业对上下游经济的带动大,从某种程度上说,房地产业走暖是经济增长的有力保证,房地产成交活跃有助于推动经济向好。

但是,房价上涨过快会出现新问题。眼下,不能忽视的事实是,随着房价快速上涨,自住需求明显受到压抑,政府“保民生”的压力加剧。

另一方面,过多的产业资本融入楼市,会为实体经济埋下隐患,不利于“长远发展”。房地产专家蔡为民指出,目前房地产

业已成为一个巨大的“吸金池”,吸入了大量来自实体经济的资金,将对实体经济的投资产生“分流”作用,并进一步阻碍民间投资的活跃。中国指数研究院副院长陈晟提醒,要警惕消费、投资被房地产“牵着走”的情况发生。

有关专家坦言,说通胀预期支撑房价上涨,其实是在“讲故事”。大家都不知道未来通胀究竟是在什么时候,通胀究竟涨到多少。交通银行发展研究部研究员唐建伟认为,6月份,CPI、PPI仍双双为负,短期内我国并不存在通货膨胀的压力,即使到明年年底,CPI的涨幅也不会超过4%。

故事毕竟只是故事,最终还是要回归事实本身。如何让房价与自住购买力均衡、如何让楼市发展成为支撑经济持续增长的重要力量、如何加快保障房建设构建“和谐楼市”,一句话,如何把房地产作为推动经济发展和改善民生的有机体,这才是我们必须面对的事实。

“面对这轮上涨,我们再也无法把‘需求恢复’重新演变成‘房价泡沫’!”郭田勇告诫。(据新华社上海7月21日电)

房价快速逆转背后的“推手”

短期内,房价何以逆转进而急速上涨?专家普遍认为,首要原因在信贷宽松、流动性充沛。上海一房企负责人告诉记者:今年1月起,房地产开发贷款基本是应贷尽贷,有求必应。”

业内人士分析,流动性充沛了,银行为追求业绩,只有把钱贷出去,才能获得息差。一、二季度,实体经济领域内许多企业投资、贷款意愿并不强烈。而外贸型企业形势严峻,银行又不愿意放贷,于是只能追着向房地产企业放贷款。

国家统计局数据显示,今年前5个月,房地产企业获得国内贷款3962亿元,同比增长158%。

上海一家具有国资背景的大型房企负责人向记者描述了他的“烦恼”:一到月末、季末银行冲贷的时候,通常是几家银行同时打来电话,要求“帮帮忙,分担一点贷款”。以前是分行信贷部经理打电话来比较多,现在往往是分行行长亲自出面。”

一方面是开发贷款大开闸门,另一方面则是个人房贷“慷慨放行”。

四季沐歌 太阳能 中国驰名商标 中国500最具价值品牌

四季沐歌家电下乡 让我们的生活充满阳光 家电下乡指定产品,享受政府补贴13%!

- 1.享受政府补贴13%现场折扣,为您代办补贴手续;
- 2.购标准型赠送188元大礼包;
- 3.购小康型、舒适机型赠送388元大礼包;
- 4.购豪华机型赠送588元大礼包;
- 5.活动当天前5名购机者厂家更有精美礼品相赠。

活动时间: 2009年7月22日

活动地址: 新区新世纪广场 垂询热线: 13783022277 3288800

HUIDA 惠达卫浴

携手 快乐女声 营造怡居空间

礼惠中原 打造激情夏日 全场43折起

活动时间: 2009年7月18日~2009年8月19日

活动地址: 新区万商隆建材城南区一号 电话: 2167788 新区九州建材市场北门 电话: 3325148

Best 宝视达眼镜

控制近视 快速发展 宝视达1+1眼镜是首选

买一副 太阳镜 送一副

鹤壁宝视达眼镜: 山城区红旗街地王广场A区101号 2699177

融信投资担保

- 质押、抵押贷款
- 投资理财、资金托管
- 企业融资、贷款担保
- 公司增资、验资

承兑汇票贴现

聘请: 业务经理 6名 (注: 有银行、担保从业经验者优先)

电话: 3266266 13343926000

地址: 新区兴鹤大街新闻出版局西楼西单元四层