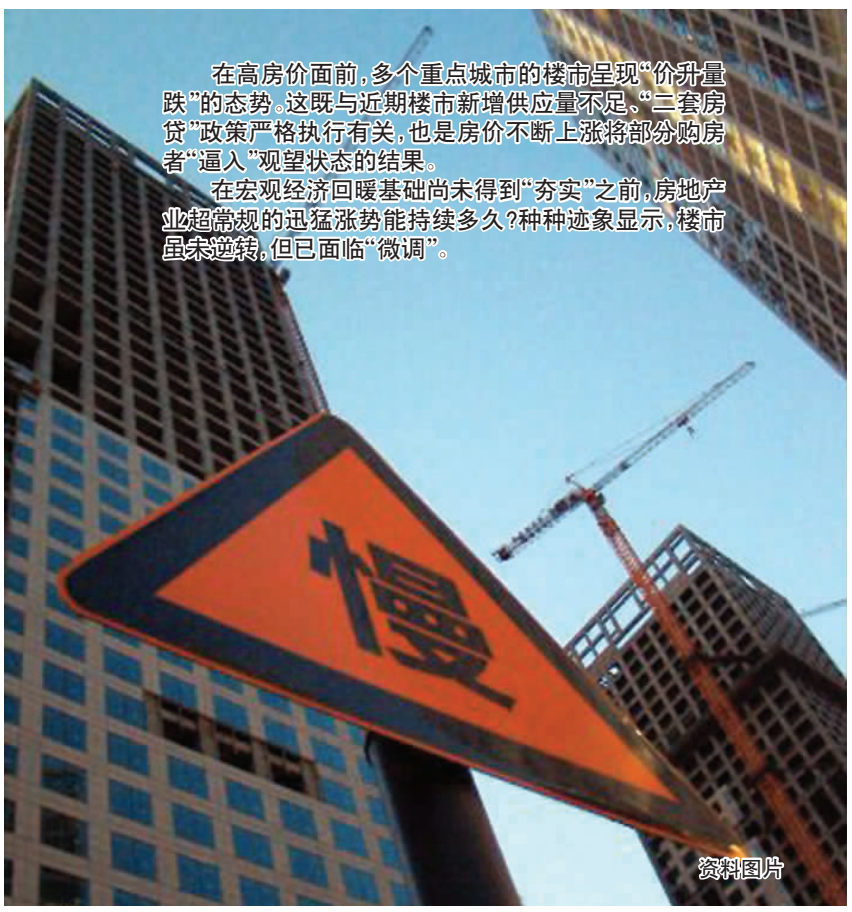
高房价难持续 各地楼市面临微调

□叶锋 彭勇



在高房价面前,多个重点城市的楼市呈现“价升量跌”的态势。这既与近期楼市新增供应量不足、“二套房贷”政策严格执行有关,也是房价不断上涨将部分购房者“逼入”观望状态的结果。

在宏观经济回暖基础尚未得到“夯实”之前,房地产业超常规的迅猛涨势能持续多久?种种迹象显示,楼市虽未逆转,但已面临“微调”。

资料图片

购房者更趋理性 不再贸然“追涨”

7月至今,“价升量跌”是全国楼市的一个新变化。国家统计局新近发布的数据显示,7月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比、环比继续双双上涨,且涨幅分别比上个月高出0.8和0.1个百分点。这是今年以来70个大中城市房价环比连续5个月上涨。另一方面,7月全国商品房销售面积为7646万平方米,环比6月的9465万平方米下降近20%;商品房销售额3800亿元,环比6月的4411亿元下跌近14%。这是两项指标自今年3月以来遭遇的首次下跌。

这种态势在8月依然继续。数据显示,8月3日-9日这一周,上海新建商品住宅均价涨至16538元/平方米,环比上涨7.36%;而成交量为34.9万平方米,环比大幅下滑20.6%,创今年3月中旬以来近20周新低。

综合各方面的分析来看,近期成交量回落的原因,除新增供应量减少、“二套房贷”执行趋严等因素外,还有购房者热情的减弱。上海中原地产研究咨询部经理马冀认为,经历了前期持续火热的市场行情之后,购房者更趋理性,不再贸然“追涨”,“如果房价继续快速上涨,和普通购房者的心态将会脱节。”

楼市虽未逆转 但已面临微调

上述事实表明,开发商不可能掌握房价的全部定价权,影响市场走势的根本因素是供求;而即使是供不应求,一旦价格上涨过快、超出人们预期,也会面临“有价无市”“有价少市”的局面。

一时的“价升量跌”并不意味着楼市已遭到逆转,但种种迹象显示,它正面临着微调。

一个集中的表现是,继不久前银监会重申严格执行“二套房贷”政策后,有关部门继续释放加强房地产业监管的信号。8月4日,国家统计局撰文提醒政府必须警惕房价高涨。文章称,高房价已成制约消费启动的最大阻力;一旦房价大幅下降,地产金融危机不可避免。8月5日,国家税务总局表示,近日将把房地产业的税收作为监管重点,要求各地税务机关加强房地产业等领域的税收征管。5日晚,央行发布货币报告,首次提出要对宽松的货币政策“动态微调”。此外,国土资源部、国家发改委等部门近期对房地产调控的“小动作”也是频频不断。

杨红旭表示,目前很多城市房价上涨过快,市场繁荣之程度远远超出宏观经济面,部分城市新一轮的房价泡沫可能正在酝酿和产生。对此,应在维持市场稳定的前提下,进行政策的适度紧缩。

这几天,上海多位有购房计划的市民和记者交流时表示,房价已经相当高了,相信随着供应量的增加和政策的“微调”,在三、四季度再出手可能更理想。

房产企业要头脑清醒 理性地定价

中国房地产业协会副会长朱中一近日在上海表示“一定要保持房地产政策的连续性和稳定性”,但他同时呼吁要“十分珍惜和维护当前房地产市场的回暖态势”。

在一些城市房价已“发烫”之际,还谈“回暖”,看起来似乎是时机错位,但许多权威数据说明,上述观点并非过时之论。目前国际金融危机还未见底,房地产市场外部环境还有很多不确定因素。还有,房地产业本身有不少指标依然低迷,比如上海1-6月住宅投资开发同比下降11.8%,北京同比下降15.4%,广东同比下降40.3%。而1-6月,全国31个省(自治区、直辖市)办公用房的销售同比下降16%,其中内蒙古、新疆、陕西、天津等8个省(自治区、直辖市)同比下降幅度均超过30%。再如,7月CPI和PPI依然双双为负且均创出年内新低,多项指标显示,经济回升的基础仍不稳固。

朱中一表示,要处理好房地产业发展与当前保增长、保民生工作之间的关系,加大对房地产发展规划与政策的研究。企业要保持清醒头脑,理性地定价,避免捂盘惜售,以实际行动维护楼市回暖的大好局面。 **(据:经济参考报)**