

楼市轨迹惊现抛物线

“量价齐升”急转为“量价齐跌”

据记者了解,近日,国内不少城市的房地产市场,正在出现由“量价齐升”转为“量跌价涨”甚至“量价齐跌”。

楼市调整的量变

据中国指数研究院数据信息中心监测,福州、厦门和珠三角地区的“金九”销售预期已经落空。其中下降幅度最大的要数广州,9月份,广州楼市新建商品住宅成交量仅有4600多套,比今年6月份8000多套的签约量下降了42.17%。

楼市调整的量变,实际上从7月份已经开始。7月,北京、上海、深圳、广州4个一线城市成交量首次出现集体性的回落。8月份以来,国内许多城市房地产市场成交量继续下滑,而价格依然坚挺向上。据中国指数研究院数据信息中心监测显示,“金九”月,北京、福州等部分重点城市甚至出现了“量价齐跌”的情况;受其监测的30个重点城市中,“银十”前景尚不明朗。

住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹认为,今年上半年国内房地产市场的“涨价”表明,国家保增长的政策效应明显。

金地集团董事长凌克表示,今年上半年,宽信贷和低利率的政策刺激,投资性需求释放,导致国内房价、地价互推上涨。下半年,随着二套房贷政策全面收紧以及严打“捂盘”“囤地”等措施出台,政策逐步由“宽松”转为“中性”期。如果通胀步伐加快或银行坏账风险加大,将直接导致政策迅速收紧,再次加大市场持币观望。

长期制度建设不足

秦虹说,受2007年底出台的金融调控政策影响,2008年全国商品住宅销量同比下降了20%,东部大城市同比降幅更达40%左右。尽管如此,2008年全国商品住宅销量仍达6亿平方米,比2007年之前的任何一年都要高。这表明,我国房地产市场经过10多年的发展后,已进入稳定匀速的增长期。

“稳定匀速发展的房地产市场需要有长



期制度建设作为保障,但是,目前我国在房地产业的长期制度建设方面不足。”秦虹认为。

秦虹、福州大学房地产研究所所长王阿忠等专家认为,维持房地产市场健康发展的长期制度建设须包含的主要内容:完善住房保障制度,使低收入家庭免受市场波动的风险;完善调控市场的经济手段;完善房地产金融制度,控制房地产投资风险和建立成熟理性的房价定价机制等。

成熟定价机制亟待建立

专家建议,为确保我国房地产业健康发展,当前亟须推进长期制度建设。

首先,要对住房保障政策的制定实施提供有力的制度保证。目前,各地政府在加强住房保障制度建设的实践中,缺乏立法保障存在许

多弊端;其次,完善调控市场的经济手段,特别要改进房地产业的税收管理;第三,完善房地产金融制度,须从房地产投资金融创新做起。近年来,炒房等投机行为屡屡导致房价过快上涨,关键在于房地产投资缺少必要的投资金融品种;第四,建立成熟理性的房价定价机制。

破除楼市定价积弊,促进楼市稳定发展,须建立成熟理性的房价定价机制。房地产行政主管部门必须要对房价成本进行科学合理的测算,作为市场定价的指导依据,加强房价定价监督和管理。开发商在楼盘定价上必须要给后市留有余地,绝不能以追求暴利为目标,而是依靠产品的多元化创新,能在价格和产品结构间达成一个平衡,以业态的多元化换取房价持续发展的空间。

(来建强)

国土部首查 土地储备腐败

36天盘点全国土地账本

在严格查处了多年农村耕地非法占用之后,国土资源部首次把目光转向了土地储备制度中的腐败问题,一轮反腐风暴在未来或难避免。

2009年10月10日是国土资源部要求地方汇总土地储备情况的最后期限,在时近一个月前下发的《关于开展土地储备制度建设和运行情况调查的紧急通知》(下称“通知”)中,除了要求上报土地出让价款总额、建设用地总量等“常规动作”外,还特别要求地方政府和主管部门对土地储备制度的“防范腐败机制”以及实施情况进行检查,并向国土资源部一并汇报。

10月10日后,国土资源部将派出调研组到各城市进行检查调研,其中亦包括土地储备领域的防范腐败机制及其具体运行情况。

尽管首次迎来了长达8天的国庆假期,但全国国土系统的公务员恐怕很难休息,因为“通知”在9月4日下发,而10月10日就是全国汇总最后情况,首次全国土地储备制度,国土资源部只留出了一个月的时间。

“如果仅仅是常规数据的一些汇总,比如出让金总额,新增建设用地总量等,这些日常都有统计,但是要求上报的还包括土地储备领域的反腐机制以及落实、运行情况,这些日常我们没有成文的总结,所以这部分的压力是比较大的。”9月24日上午,北京市国土局的一位工作人员告诉记者。

消息人士向《中国经营报》透露,关于土地储备“防腐”“反腐”,“通知”明确了几个检查的环节,其中包括收购——管理——一级开发——出让链条上的决策主体、决策程序、价格确定等,重点是这些环节上防腐、反腐机制的设计运行情况。

(陈光义)

保险资金 开闸投资不动产

新修订的《保险法》自10月1日起实施,允许保险资金投资不动产。这对于资金依赖度极高的房地产业是一项利好。不过,业内人士分析,保险资金青睐的商业地产在整个房地产业中“份额”不高,且可能进入楼市的险资多少尚难预料,故此“利好”效应尚需进一步观察。

新《保险法》为保险资金投资开辟了新渠道,让房地产业最关注的莫过于其中第106条:“保险公司的资金运用必须稳健,遵循安全性原则。保险公司的资金运用限于下列形式:(一)银行存款;(二)买卖债券、股票、证券投资基金份额等有价证券;(三)投资不动产;(四)国务院规定的其它资金运用形式。”对此,不少业内人士称,保险资金对房地产市场“开闸”了。

某上市保险公司的资产管理部经理告诉记者,保险资金大部分来源于长达一二十年的保费收入,比较适用于时间长、收益稳定的大型产业基础设施投资,因而房地产是一个较理想的投资渠道;此外,投资房地产还可以平缓保险资金在其他投资市场遭遇的波动,降低投资风险,“现在大家都在翘首等待实施细则出来”。

面对“闸门”的打开,房地产业也不无“躁动”。近日,某知名物业代理机构发布报告,为房地产业算了一笔账:2008年,中国保险业的总投资额为22500亿元人民币;如按照其他国家的通行惯例保守估计,即保险业在房地产的投资比例限额占总投资额的15%,并假设其中30%投资额流入海外房地产市场,则国内房地产市场可接收2360亿元保险资金投资额。

不过,对整个房地产业来说,保险资金在短期内带来的利好效应可能是相当有限的。活跃于上海房地产业的房地产专家蔡为民说,首先,保险资金“能进”是一回事,但是否“愿进”则是另一回事,当市场呈现较浓的观望气氛时,保险资金未必会跟进。

(徐沛宇)

房产成家庭最主要资产

中国消费金融与投资者教育调研报告日前在首届中国消费金融论坛上发布。报告结果显示,我国城镇居民消费投资模式仍有很大的改善空间,在我国发展消费金融潜力巨大。

由清华大学中国金融研究中心开展的本期调研将抽样样本定位为15个城市,收集了大约2100个样本数据。问卷数据显示,我国城镇家庭2008年年均税后总收入接近7万元,为68875元,家庭净资产超过60万元,为607802元。我国城镇家庭在享有日益增多的财富的同时,消费行为和投资意识也在日臻完善。

但是调研中的几个数据仍然透露出我国城镇居民消费投资模式需要进一步改善。首

先,调研结果显示,在我国家庭资产构成中,房产是最主要的资产,占比62.72%,而现金、活期存款和定期存款占比超过15%。这表明,“储蓄”仍是大多数中国人选择的方式。其次,针对家庭理财意识进行的调研也显示出很多中低收入家庭理财意识的薄弱。数据显示,在低收入家庭中,超过比例一半的家庭都没有理财计划。

另一项数据也显示出中国家庭对消费金融了解甚少。结果显示,我国城镇家庭的融资来源主要是亲戚朋友,占比达60%,其次才是银行。在对购房贷款、装修贷款、教育贷款、商业经营贷款、大件消费品贷款等贷款产品和服务上,我国的消费者也知之不多。

(陈光义)



开发商无“内忧外患”

胶着期坚挺房价

继一段时间的高速增长后,部分一线城市楼市有所降温。易居中国的统计数据显示,9月7日至13日,上海新建商品住宅成交均价为15353元/平方米,较前一周微跌1.5%。至此,上海商品住宅成交均价已连续四周回落。9月14日至20日,上海商品住宅均价有1.42%的微升,但成交量仅为31.26万平方米,环比下滑4.22%。

实际上,楼市的降温是市场自行调整后的必然结果。梳理近6个月有关统计数据,不难发现一线城市楼市降温的“路线图”。今年3月起上海商品住宅成交量逐月快速上涨,至6月达到219万平方米的高点,随后

环比便出现下跌。8月,上海商品住宅供应量虽达145万平方米,为今年以来的最高,但成交量仅为166万平方米,环比下跌14.5%。进入9月,成交量依然继续萎缩。广州的情况也是类似,月成交量自今年5月达到141万平方米的高点之后,便逐月下跌;8月的成交量仅为61万平方米,环比下跌15.7%。

由于这种波动是市场规律主导下十分正常的现象,就此判断楼市拐点明显依据不足。首先,部分一线城市的降温迹象仍属局部,更多城市楼市依然在升温。其次,不可过度解读个别楼盘的打折现象。在房价“高台”之上偶尔的降价,或许只是开发商玩的小小噱头而已,其影

响几乎可以忽略不计。

还有,通过今年以来火爆的销售,开发商已经回笼了巨量的资金,赚得盆满钵满。特别是对上市的房企来说,还已通过定向增发等手段从股市募得巨额资金;对于国企尤其是央企而言,在流动性保持宽松的环境下,获取银行信贷更加轻而易举,更加“不差钱”。某开发企业投资部的经理日前告诉记者,按目前公司的状态,即使接下来什么都不做,“撑一年都没问题”。因此,开发商既无“内忧”,又无“外患”,在与购房者的博弈中,已经重掌主动权,更无崩盘之虞。

(叶锋)