



专家：新政高压下，楼市热度长不了

二手房市「骚动」传导至新房市场 全国楼市销售额飙升八成 土地均价涨8.1%

随着新“国五条”尤其细则的出台，二手房市场受到大幅震动，各地纷纷出现突击过户和挂牌数猛增的情况。由于二手房交易成本激增，所以致使大股购房需求向新房市场转移。郑州在“国五条”细则出台的第一周，二手房销量达到1842套，是去年月平均销量的4倍。而北京、上海等一线楼市更是借着新国五条给市场造成的恐慌，掀起了一股涨价风。

从国家统计局发布的数据来看，今年1~2月，全国商品房销售额增长近八成，依旧延续去年年末的翘尾行情，房地产迎来“开门红”。记者 梁冰

二手房市场“骚动”传导至新房市场

根据郑州市房管局提供的数据显示，“国五条”出台第一周(3月2日至8日)，共受理二手房交易1842件(是去年月平均销量的4倍)，平均每天受理263件，其中8日当天受理了412件。而以前平均每天网签数据只有50~60件。

造成楼市这一“骚动”的动因，就是“出售自有住房所得税需缴纳20%个税”。其实，20%个税政策早在2006年就有规定，但是由于种种原因，很多地方没有严格执行。

新国五条尤其是细则的出台，不仅搅动了二手房市场，导致各地纷纷出现突击过户和挂牌数猛增的情况，而且现在已经传导至部分城市的新房市场。其中北京、上海等一线楼市更是借着新国五条给市场造成的恐慌，掀起了一股涨价风。

在北京，从去年6月开始北京的新房价格已经连续8

个月出现上涨，尽管2月由于春节假期的原因涨幅有所下降，但每平方米均价已经突破2.1万元大关，达到了21096元，比去年同期上涨了14.1%。

而在成交量方面，1月至今的成交总量几乎是去年同期的4倍，达到了近3年来的新高。进入3月以来，受新国五条的影响，二手房市场受到遏制，大股刚需涌入新房市场，不少开发商又打起了上调房价的主意。

而上海，商品住宅周成交30万平方米，创最近36周最高纪录；广州房地产交易登记所加班加点忙过户，也难以应付汹涌而来的市民。

业内人士表示，在整体的新房供应，包括保障性住房供应和二手房供应相对比较充足的情况下，购房者没有必要提前释放购房需求或者恐慌性购房，还是要根据自己的实际需求和购买力来合理安排购房。

全国销售额飙升八成 土地均价涨8.1%

据有关媒体报道，前2月楼市大卖，全国销售额飙升八成。无论国家统计局数据，还是易居房地产研究院昨日最新数据，都显示今年前两月房地产迎来“开门红”。

国家统计局数据显示，今年1~2月，全国商品房销售面积10471万平方米，同比增长49.5%，增速比去年全年提高47.7个百分点。全国商品房销售额7361亿元，同比增长近八成，达77.6%，增速比去年全年提高67.6个百分点。

从投资开发数据上看，前两月增速明显反弹。2013年1至2月份，全国房地产开发投资6670亿元人民币，同比名义增长22.8%，增速比去年全年提高6.6个百分点。

而2011年9月到去年年底，中国房地产投资增速收窄的趋势明显。尤其是2012年中至年末，房地产投资增速一直在15%~16%低位徘徊。但今年1至2月该数字则一举反弹至20%以上。

“房地产开发增速重回强势反弹，这一现象的原因比较复杂，在预期不明、刚性需求集中入市、买涨不买跌心理、通胀等因素共同作用下，中国多地楼市在2012年年中以来出现量价齐升的势头，并延续到今年。”亚太城市房地产研究院院长谢逸枫表示。

在土地市场，据易居房地产研究院数据显示，首两月全国土地购置面积降幅放缓，价格创历史新高。1~2月，房地产开发企业土地购置面积3813万平方米，同比下降18.6%，降幅比去年全年缩小0.9个百分点。土地成交价款919亿元，同比下降12.0%，降幅缩小4.7个百分点。全国土地购置均价上涨8.1%，价格创历史新高。

从首两月房企拿地情况来看，万科、保利在土地市场上表现活跃，分别成为获得规划建筑面积和拿地支出最多的企业。

“土地购置面积同比虽然依然下跌，但明显趋于平稳，房地产企业处于对市场预期的乐观以及资金情况的好转，对土地的投入力度依旧较大。”易居研究员刘卫卫表示。



新国五条尤其是细则的出台，搅动二手房市场。

改善型需求受阻 交易量将呈现萎缩?

“国五条及其细则出台后，自2012年起始的一轮市场回升将被打断。”克尔瑞河南片区总经理赵爽向记者表示。

她认为，中央层面对当前房地产市场表现的担忧以及延续调控的决心已经明朗化，这将改变整个市场对于2013年的原有判断，调控的延续有可能使相当一部分购房者重拾房价回调的预期，观望情绪可能由此再度出现，市场活跃度将明显下降。

克尔瑞统计数据表明，受春节假期影响，2月份郑州市仅一宗土地供应。但成交19幅地块，主要位于经开区(恒大绿洲项目)、中原区(朱屯城中村改造)、二七滨河新区(建业泰宏项目)。

在住宅市场，2月份供应商品住宅29万平方米，环比下降7%；成交32万平方米，环比下降44%，供求比0.91；存量388.23万平方米，环比下降3%，去化周期进一步缩短。

从供应区域来看，前三名分别为中原区19.48万平方米、郑东新区5.02万平方米、惠济区2.43万平方米。

本月重点项目供应为，盛润锦绣城(1442套，12.78万平方米)、东风听榕(236套，2.4万平方米)、大河龙城四期(162套，1.65万平方米)、利海托斯卡纳(88套，0.78万平方米)。

2月份，商品住宅成交均价为每平方米7577元，环比上涨3%，以锦艺国际华都、普罗旺世波特兰、升龙汇金广场、保利百合等为主的大体量项目，以及价格涨幅抬高了整体房价。其中，120平方米以下刚需产品占总成交的85%，持续居高不下。

“自今年年初以来，在市场量价持续回升的情况下，相当一部分开发企业都处于对新一轮政策调控的忧虑之中。而本次新政正式落地之后，相信开发商对于未来行业走势将会重新进行估量，虽然即刻降价跑量不会成为大多数企业的选择，但未来几个月内房价总体回稳将是大概率事件。”赵爽分析认为。

另外，她表示，二套房贷的继续收紧将对改善型需求入市形成严重阻碍。事实上，在一轮完整的行业回升周期中，刚需、改善、投资必然是以依次复苏的形式来推动市场量价上行。反观最近一年以来的市场企稳回升形势，其实当前正处于刚需高潮逐渐淡去、改善需求开始集中释放的时间点。

“而本次提升二套房贷门槛将打断市场需求链条，预计各城市交易量在短期内即将呈现萎缩。”赵爽说道。



房老大，该怎么调控才更好? (资料图片)