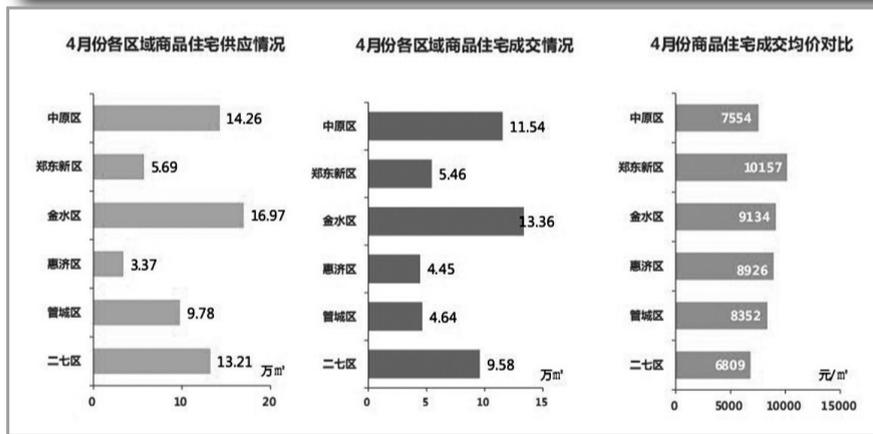
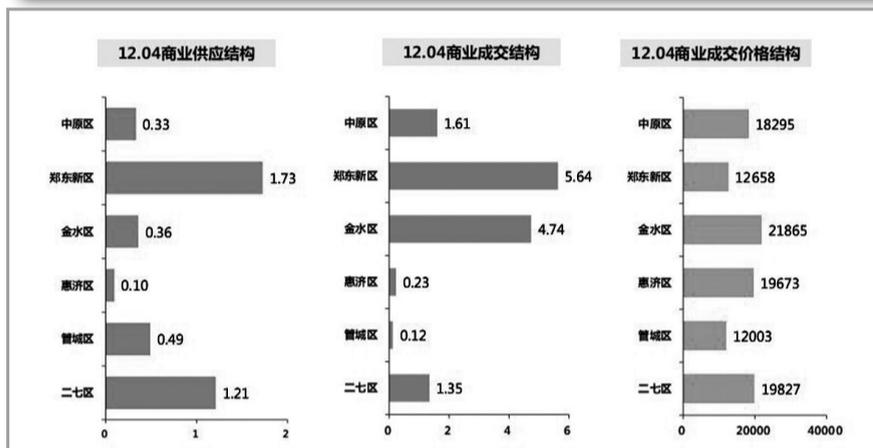
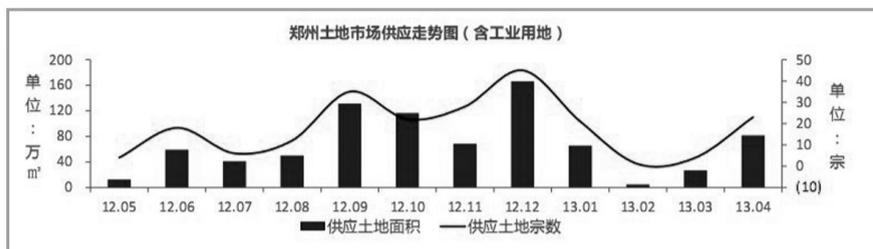


面对调控频频,楼市却不为所动,房价预期持续高涨,各种数据也都指向市场的稳步上扬,这让开发商信心倍增的同时,也引起了管理层的警惕,调控转向的论调愈加繁多,建立稳定发展的长效机制来健全市场仿佛为时不远。

郑州晚报记者 王亚平

克而瑞数据:4月郑州商品住宅成交均价8329元/平方米 购房者感慨:收入怎么都追不上房价上涨的速度 楼市“涨”声不断 调控或转向



(数据来源:克而瑞)

A 房价稳步上涨 购房者感到不安

从之前的观望到如今的需求持续释放,今年前几个月,市场一直保持着稳步向上的发展态势。

特别是面对调控频频,楼市仿佛不为所动,在需求的支撑下,郑州的新房和二手房价格都颇为坚挺,且有持续走高态势。

据克而瑞数据显示,今年4月份郑州市商品住宅成交均价为每平方米8329元,环比上涨0.7%。成交价格比3月微涨,成交量49.03万方,环比下降28.3%,成交较好的项目有升龙城、盛润锦绣城、中原新城等,主要以刚需盘为主。4月区域价格成交前三分别为郑东新区每平方米10157元,金水区每平方米9134元,惠济区为每平方米8926元。

中国指数研究院发布的数据显示,4月份,全国100个城市(新建)住宅平均价格为10098元/平方米,环比上涨1.00%,自2012年6月连续第11个月环比上涨,涨幅比3月缩小0.06个百分点。

价格的稳步上扬,让在近期频繁看房的市民陈义磊感受颇深,“现在在市

内在售的项目,随便一问,均价基本都在每平方米8000元以上,好楼层、好户型的房源甚至要9000元左右。除非是位置稍微有点偏,区域发展尚处于起步阶段的项目,均价在每平方米7000元左右。以这样的态势,收入是怎么也赶不上房价上涨的速度。”

记者以买房者的身份致电多家楼盘,得到的信息也类似于此,与市场低迷时不同的是,大多数楼盘均没有大幅度的优惠举措,全款9.6折、按揭9.8折较为普遍。

二手房方面,以陇海路大学路交会处某楼盘为例,40平方米的一室一厅,售价为33万元;东风路天明路附近某楼盘,39平方米一室一厅,售价为35万元;桐柏路棉纺路附近某楼盘,87平方米的房源,售价为79万元,均价突破每平方米9000元,而同小区位置更好的房源,均价甚至突破万元。

在这样的市场现状面前,很多人失去了分寸,也有很多人唯恐价格继续攀升不得不顶着压力入市。

B 土地市场渐热 推地量增、高溢价现象凸显

据国家统计局公布的数据显示,今年1~4月份,全国房地产开发投资19180亿元,同比名义增长21.1%;商品房销售面积29761万平方米,同比增长38.0%;商品房销售额19847亿元,增长59.8%,其中,住宅销售额增长65.2%。

这样的数据也如实反映了市场的信心。新国五条出台之后,房地产销售市场和土地市场一度受到影响,但由于缺乏针对性强的有效举措,开发商对后市的信心逐渐增强,除了销售价格的坚挺,在土地市场的表现活跃也可见一斑。

一进入5月,土地就躁动起来,近日,上海(楼盘)世博板块土地6连拍屡创新高,楼板价从5月8日下午的3.32万元、5月9日上午的3.99万元到5月9日下午的4万元,不停被刷新,地王纪录和大批央企、国际企业竞拍的激烈场面,让人们感受到了上海土地市场的热度。而上海一地块挂牌起始价已经从2012年的13亿元直接飙升到逾44亿元,这更让业内惊诧。

北京市土地储备整理中心信息显示,5月北京市推出的经营性用地

达13宗;广州市国土局信息显示,5月广州挂牌的土地项目达15宗。二线城市杭州宣布5月将推出26宗土地,总出让面积达123.83公顷,创下今年以来的推地量新高。

土地市场回暖态势则较为明显,“高溢价”、“数百次举牌”等现象,也表明房企参与热情高及积极拿地补仓的心态。

克而瑞数据显示,2013年全国住房用地计划供应15.08万公顷,是2010年以来计划供应量的最低值。业内分析认为用地供应下滑势必导致土地市场竞争激烈,地价将进一步攀升,导致房价也随之水涨船高。

而4月土地市场呈现回暖,预计5月市场或进一步升温。

不少业内人士认为,“国五条”引发的观望情绪正逐渐淡去,调控压力的减小、房企相对充裕的资金面以及土地补仓的迫切需求,令各大房企开始着手大举购地。

这也让不少专家为之担忧,中国房地产与住宅研究会副会长顾云昌就表示,应警惕土地市场的再次升温影响购房者预期。

C 政策面临尴尬 调控重点或有新转向

从目前来看,房价、土地、房企信心、购房心态等多方面因素都在验证着市场的持续回暖,连曾经被业内颇为担心的楼市高库存也开始有了转机。

国家统计局发布的最新数据显示,4月末,全国商品房住宅待售面积减少6万平方米,这是2011年住宅库存持续增长以来首次出现下跌。而克而瑞数据显示,郑州4月住宅市场存量为385.74万平方米,也开始了小幅下降。

上海易居研究院副院长杨红旭认为,一线城市住宅库存去年已率先下跌了,未来住宅库存还会继续减少,这不利于抑制房价。

谈及出现楼市稳步攀升的原因,知名财经评论家叶檀认为,无论是行政手段,还是限价、不许发售、提高首付比例,虽然这些政策被以往的调控证明彻底失效,但地方政策还是乐此不疲。因为这样的政策不会对房地产市场造成根本冲击,又能收到爱民之誉,还能增强行政权力,可进可退。而真正核心的政策如房产税、如预售款限制等,却付之阙如。

事实上,新国五条出台以来,除北京市以外,有关“二手房交易个税按个人所得的20%征收”政策,一直处于“悬空”状态。合肥、南京、郑州等地则干脆没有提及。这让政策的

影响力大为减弱。

始终认为房子才是最保值方式的一位在郑州从事金融工作的人士表示,我国股市、基金等资本市场长期低迷,没有比房子更为安全和保值的投资渠道,因此,即便有政策及行政手段的干预,进入楼市依然是很多财富人士的不二选择。

房价坚挺,“地王”回归,会增加政府调控的难度,但是,既定政策又不能走过场,还要保持一定的严肃性和权威性,政府调控面临着两难的处境。

近两日,先是新华社发文表示“楼市调控将转向土地财政改革等长效机制”,后有《人民日报》称调控不能一味限价限购。

对此,业内猜测诸多,不过认为调控转向的可能性最大,如《人民日报》所言,在加快“土地财政”改革、实施房产税、拓宽百姓投资渠道等多方面采取措施,从而建立起房地产稳定发展的长效机制,通过调控和市场两只手协调配合才能奏效。

对于后市,一些开发商也有了渐为理性的认知,“尽管房价稳定,但4月份全国多地的楼市销量有所回落,这不得不让人警惕,市场不可能一味上涨,无论何时,保持良好的企业运营状态,才能以不变应万变”。