

“两会”召开 地产政策指向哪里

2014年的房地产市场会如何调控?限购政策会不会放开?楼市是否还会进一步分化?……随着全国“两会”的召开,人们的视线开始从杭州一些楼盘价格的下跌、兴业银行停止房地产贷款等现象中转移到“两会”可能会出台的地产政策上来。去年“两会”之后,带给楼市的是一个“小阳春”。那么,今年的“两会”在房价大幅上涨近一年的背景之下,又会给出怎么样的答案呢? 郑州晚报记者 范建春

各方声音

住建部长透露要双向调控 市场期待调控新政策落地

全国政协委员、住建部部长姜伟新应该是“两会”中最受媒体关注的人物,因为历届调控政策的出台,住建部都是绝对的“出口基地”。

日前,在全国“两会”召开之际,面对媒体记者的围堵,姜伟新不经意间透露出四个字:“双向调控”。

至于何为“双向调控”?姜伟新没再多言,只是说等政府工作报告。于是,这就成了他透露出来的房地产调控政策的谜面。

对此,有专家解读认为,所谓“双向调控”,应该称之为“托底盖帽”更为恰当。其中,政府提供最基本住房保障为“托底”,抑制因过度投机导致的房价过快上涨是“盖帽”。

其实,在去年底的全国住房城乡建设工作会议上,姜伟新就曾强调说,2014年要保持调控政策的连续性和稳定性,既有调控措施,又更加注重分类指导。房价上涨压力大的城市要从严格落实各项房地产调控政策和措施,增加住房用地和住房有效供应。

全国政协委员、上海市政协常委张泓铭表示,楼市调控要长效机制和短效机制结合运用,因为长效机制系统的推出非一朝一夕,并且推出后是否成功也需要时间检验。在长效机制系统并未推出及成功之前,还应有所动作。他认为,如何实现住房市场价格的稳定,当然不是刚性地规定住房价格那么简单,而是要通过一系列措施从根本上平衡供求。

住房问题一直以来都是被老百姓视为“最大的民生”问题之一,在去年商品房销售价格齐升出现“井喷”之后,这种“高烧不退”的现象引起了参加“两会”的代表委员的广泛质疑。

“长期以来,土地一级开发都

由国有房地产企业垄断经营,但在非国有房地产企业早已壮大起来的今天仍墨守成规,就不再具有合理性了。”近日,全国政协委员、北京林达国际投资集团董事长李晓林带来了他的两份提案,重点关注房地产市场投资开发和进一步削减非特殊行业资质门槛的问题提案。

李晓林说:“老百姓希望房价下降,但不断上升的地价推高了房价,而高地价最终转嫁到了老百姓身上,目前我们出台的调控地价的政策还是太少。”

李晓林表示:“这一年来,地价上涨的趋势仍未得到控制。我们现在宏观调控主要调房价,但是这些年地价的上涨速度非常快,而且地方政府有卖地的冲动。管好地价、控好房价应该是并行的。”

李晓林认为:“北上广深地区房价平稳,新增人口特别多,所以房价短时间内下不来。而与一线城市不同的是,二、三线城市房价有降低的趋势。”

泰信基金也在“两会”前夕表态,指出房地产板块目前整体处于加速赶底阶段,房价因素是眼下的主导因素。由于房地产的资产属性,房地产需求是随着价格上升而上升的。如果房价出现趋势性下降,受消费者根据房价预期而选择自己入市时点的影响,这种趋势会不断自我加强。但是,现在在理由相信政府在“经济有底”的思维下,不会放任这种现象的发生。而房价趋势确认到政府出手大致需要6~8个月的时间,虽然不知道政府目前对房价的真实态度如何,但不久就会有答案,现在只等政府具体的宏观调控政策出台,届时再相机而定。不过,对于当前地产股的估值,仍然存在向上修正的预期。

数据显示

2月二手房指数仍在上扬 二轮调控的压力依然存在

3月1日,克而瑞信息集团(CRIC)、易居房地产研究院、中国房地产测评中心联合发布2014年2月“中住288指数”报告显示,2014年2月,中国城市住房(一手房)价格288指数为1097.7点,较上月上升3.8点,环比上涨0.35%,涨幅较上月缩小了0.10个百分点,同比上涨9.08%,全国一手房交易价格指数涨幅持续收窄,环比和同比增速已连续4个月回落。中国城市住房(二手房)价格288指数为1076.5点,较上月上升8.4点,环比上涨0.79%,涨幅较上月缩小了0.03个百分点,同比上涨7.37%。二手房价格60指数环比数据一年来虽均保持上涨态势,但近几个月涨幅持续缩小,全国二手房市场整体发展较为稳定。

在克而瑞数据监控的60个城市中,共有55个城市指数出现环比上涨,占监控范围的九成以上。其中,山东青岛以1.83%位居环比涨幅首位,四川成都、重庆、广东深圳和河南郑州四城市分别以1.80%、1.73%、1.67%和1.63%的环比涨幅列二至五位。从同比数据来看,一线城市中,北京、广州、上海同比分别上涨16.24%、17.44%和15.48%,涨幅仍居全国

前列。此外,共有5个城市指数环比出现不同程度下跌,与上月环比下跌城市数量持平。其中,湖南衡阳跌幅明显,环比下跌3.00%,甘肃天水、黑龙江齐齐哈尔、内蒙古包头、山西大同环比分别下跌2.30%、1.00%、0.03%和0.01%。

在郑州市场,2014年2月,郑州二手房价格指数为1085.2点,较上月上升17.5点,环比上涨1.63%,涨幅较上月扩大了0.26个百分点。从整个趋势来看,郑州二手房价格仍在持续走高。

据介绍,中国城市住房价格288指数之二手房价格60指数,是通过定期监测全国重点城市二手房的相关成交数据和市场调研数据,该数据采用类似房屋重复交易法,计算60个城市月度价格变动趋势,并在此基础上形成二手房价格60指数。

根据近段时间克而瑞信息集团发布的二手房价格60指数数据来看,全国二手房价格环比上涨已经接近一年,并且涨幅继续在扩大中,这说明,房价至少在目前仍处于上升通道,市场上进行第二轮政策调控的压力仍然存在。