

“抢房慌”蔓延 成交量下降

# 供需紧张会否推动新一轮房价上涨？

同异常的高温天气一样，许多城市楼市“高烧不退”，持续出现抢房潮，“日光盘”不断涌现，价格不断攀升。但与此同时，商品房销售量却下降明显。供需紧张会否推动新一轮房价上涨？

## 排队抢房再现

近来的“日光盘”现象，让不少买房人恐慌和揪心。“好惊险，再晚一点儿，就抢不到中间楼层，只剩下一楼和顶层几层了。”8月11日，在武汉市江夏区某项目开盘现场，方先生选中了一套中意的房子，非常高兴。虽然路途较远，但前来摇号购房的市民仍然挤满了售楼部，许多人一大早就赶过来排队。

“抢房”近期在武汉频繁上演。7月28日，东西湖区某楼盘首次开盘，推出190套房，吸引了200组客户到场抢购，仅半天时间就宣布售罄。几天前，位于白沙洲片区的一加推新盘，开盘首日认购率达99.12%。

同样的热潮在北京等一线城市更是普遍。北京中建国际港开盘当天，1462套房源售罄，认购金额37.9亿元，是2012年以来全国单日、单一楼盘最高的销售纪录。北京的首开熙悦山、金融街融汇也实现了开盘当天“日光”，很多购房者空手返回。

受“抢房”热潮影响，越来越多购房者开始恐慌性入市。世联地产指数报告显示，第二季度购房者信心指数为56.7，较上季度小幅下降0.1，连续两个季度持续下降。

与此相对应的是，房价上涨势头强劲。武汉市房管局8月9日公布的数据显示，7月房价环比上涨1.13%，这是自2011年9月以来房价第三次较大涨幅。而北京、上海、广州等地7月份房价也创出历史新高。

## 销量普遍下降

与火爆的销售场面相反，7月份，许多城



市楼市销售数据连续“爆冷”，人们犹如雾里看花，不知道是统计数据在“捣鬼”，还是开发商在制造“假繁荣”？

7月份，武汉新建住房销售13253套，环比减少1.89%。7月北京新房成交量环比下降27.6%，深圳和上海住宅成交量也环比下降三成左右。

上海易居房产研究院发布消息称，7月新房成交面积同比下降9.7%，是17个月以来出现的首次同比下降。国家统计局数据显示，全国楼市销量下滑，今年1至7月，商品房销售面积61133万平方米，同比增长25.8%，增速

比1至6月份回落2.9个百分点。

业内人士认为，七八月是楼市传统淡季，天气热开盘少，买房人也不太积极，许多开发商也减少推盘量，以蓄势待发。据亿房网的统计，8月武汉预计有8家老盘加推，与7月19家老盘加推量相比骤降，创下今年新低。

亿房网研究中心研究员余淼表示，目前，多个城市商品住宅库存量不减反增，为消化存量，减轻压力，开发商减缓新项目楼盘的推出也就不奇怪了。

另一方面，相关部门对于预售证严格的审核过程也影响了部分房源的上市节奏。数据显

示，7月，北京楼盘预售证仅发放15个，比6月少了5个。

## 会否带动房价上涨？

一般来说，住宅成交量下降往往伴随房价下降，但人为抑制需求，开展“饥饿营销”，反而会拉升房价。上海易居地产研究院副院长杨红旭分析，七八月开发商都会放缓推盘、积蓄购房客户，到“金九银十”再增大供应量，放手大卖。

据中原地产统计，北京楼市的供需比已由去年的0.78降至如今的0.49。由此可见，相对于需求量，楼市供应量正在减少。业内人士担心，这将造成市场供应紧张，短时间内放大供需矛盾，引发房价报复性上涨。

而且，一些地方完成房价控制目标出现了较大困难。除北京和上海外，大部分城市都将今年房价控制目标定为涨幅低于人均可支配收入的实际增长速度。根据今年上半年一线城市房价的数据统计，北上广深上半年同比涨幅均超过8%，大部分城市超过了7%。据此预计，全年总体同比增幅将超过10%。

中国指数研究院(华中)研究总监李国政说，还有一个现象值得关注，当前，新增商品房中，非普通住宅占了很大一部分，符合低端刚需的房源供应量却显不足。未来若不增加刚需楼盘入市量，市场潜在的供需矛盾将很难缓解。

李国政认为，当前的限价政策，能在短期内抑制房价大幅上涨，但从长远来看，调控房价还是需要增加供应，发挥市场的作用。特别是，一线城市应当加大面向刚需群体的普通住宅入市量，在土地等方面鼓励房地产开发向普通住宅倾斜，同时，严厉打击捂盘等行为，建立土地、税收、监管等方面的长效机制。

(徐海波)

房产税难以“一针灵”

## 楼市“退烧”应实施“鸡尾酒疗法”

今年以来，全国房地产市场持续“高温”，尤其是北上广深等一线城市房价更是“高烧不退”，使楼市调控效果受到市场广泛质疑，也引发了社会对楼市调控政策转换思路的呼声。专家认为，抑制房价过快上涨仅仅依靠调控政策这“一招鲜”是不够的，楼市要想“退烧”还需要对症下药，只有打出财政、金融、土地等各项政策综合治理的组合拳，把短期调控和长效机制有效的结合起来，才是给楼市降温的特效药。

### 单一政策效果欠佳

今年2月，“新国五条”的出台被认为是史上最严厉的调控政策，但是房地产市场却经历了一个“先抑后扬”的走势，如今近半年的时间过去了，全国房价曲线已经连续攀升至历史高点，部分一二线城市楼市成交量屡创新高，土地市场更是“地王”频出。

被市场公认执行调控细则最为严厉是北京，房价上涨之势仍然难以阻挡。根据链家地产市场研究统计，北京7月纯商品住宅成交均价为25138元/平方米，环比上涨9%，同比上涨21.6%。这一成交均价超过2011年2月的24459元/平方米，创下历史新高。与北京类似，上海、广州、深圳等一线城市房价今年以来也屡创新高。

尽管楼市调控政策已经非常严厉，特别是限购、限价、限贷等行政调控手段已经被用到了极致。但是，调控并没有达到预期效果，房价也并未得到有效遏制。

住建部政策研究中心主任秦虹认为，过去的行政调控政策，在抑制投资投机需求方面取得了显著而卓越的成绩，但如今的房地产市场已经发生变化，当下的市场需求主体主要是刚性和改善性需求。要解决这部分需求，需要从长远的、外围的改革来解决。

### 供需矛盾主导房价上涨

在专家看来，楼市调控无法击中房价上涨的要害，关键在于房地产市场是一个综合而又

复杂的庞大市场，它既是支撑经济发展的重要动力，又是关乎百姓民生的系统工程。要撼动楼市过热房价过高的根源，就是要解决当前一二线城市楼市供不应求的难题。

“北上广深房价集体上涨最根本原因在于供不应求。”亚太城市地产研究院院长谢逸枫认为，一方面是一线城市土地供应连续3年无法完成，新增商品房供应下降。而限价、限售、限签、商品房预售款监管、商品房预售条件提高、房地产开发贷款收紧等措施严重影响到市场供应。另一方面是在城镇化与城市扩容及新增人口暴增的背景下，住房需求量不断倍增。显然市场供求矛盾被政府调控的行政手段放大了，不断出现因供不应求涨价的房企与楼盘。

“高价没有一吃就灵的降火妙药，原因是多方面的，既有市场发展中的问题，更有体制性原因。”在中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌看来，房地产调控难的原因有以下几个方面：一是旺盛的刚性需求，2006年至2010年，全国商品住房销售面积达到36亿平方米，而供应面积仅为26亿平方米，供不应求导致房价上涨的主要原因；二是宽松的货币环境；三是供地制度和管理缺陷，土地价格太高；四是居民投资渠道缺乏；五是保障房资金短缺，管理方面还存在漏洞。

### 房产税难以“一针灵”

面对楼市调控政策效力的减弱，市场对调控思路的转换，尤其是逐步推广房产税等长效机制的呼声日益高涨。对此，中国房地产学会副会长陈国强表示，过去10年的房地产调控有成效也有失误，调控政策已到了需重估的阶段。在建立适合市场长远发展的长效机制过程中，房产税试点的推进是一个重要方面。

“开征房产税，可以在房地产供需双方行为合理化导向上形成一种规范的经济参数和税负约束。”财政部财政科学研究所所长贾康

表示，在房产税调节之下，不仅可以增加住房市场上中小户型的需求比例，从而有利于集约利用土地，促进城市化健康发展和经济增长方式转变，还可以减少已建成房屋的空置率，活跃租房市场，提高全社会不动产资源配置的效率，促使不动产投资、投机行为收敛，有利于弱化住房价格过快上涨和市场大起大落的可能性，促进房地产业长期健康发展。

但是，房产税不可能成为抑制房价上涨的“一针灵”。“作为一种长效性调节工具，房

产税对住房市场的疗效犹如中药，药性较缓，见效较慢，远不如限购、限贷等行政性手段立竿见影。”陈国强认为，即使市场机制成熟的欧美国家，房产税与降低房价也并无直接相关性。

专家认为，房产税试点扩容及在此基础上的全面推开、个人住房信息系统全国联网、健全不动产统一登记制度，这三大方面将为全新的中国房地产调控和长效机制奠定基础。

(任民)

