

3月上海新房市场 恢复性增长

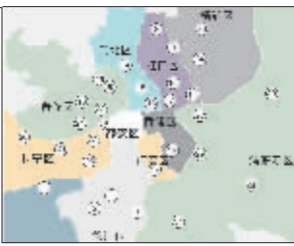
成交量的放大并未对上海新房价格产生明显影响



详见 C10

3月上海二手房市场 缓慢回暖

改善性需求入市促进上海二手房成交活跃度增强



详见 C11

上证第一演播室 特别节目

人民币的持续升值趋势反而增强了房地产业的吸引力



详见 C12

中国楼市 当前目睹之“怪现状”

怪状一 开发投资逆势加码

□本报记者 于兵兵

在国家发改委此次提出的楼市问题中,房地产开发投资是第一个关注焦点。数据显示,今年一季度全国房地产开发完成投资 3543.78 亿元,26.9%的增幅同比加快了 6.7 个百分点,同时高于同期城镇固定资产投资增幅 1.6 个百分点。

而去年全国房地产开发投资的同比增幅为 21.8%,低于同期固定资产投资增速,并且处于近几年来较低水平。无疑,今年以来的房地产开发投资速度出现反弹。在中央相关部门一再强调抑制以房地产为代表的固定资产投资过快势头之时,这一数据无疑给调控者当头棒喝。

还有值得关注的是,在一季度 7125.49 亿元的房地产开发到位资金中,利用外资和外商直接投资的比例大幅增加,其中利用外资 131.27 亿元,同比增长 154.4%,外商直接投资占 102.63 亿元,同比增长 192.5%。

“受银根紧缩的影响,开发者的融资方式日益从银行直接融资,向外资合作和资本市场融资转移。”上海房地产金融专家林戈表示,而目前的投资增速很可能迫使相关部门出台进一步收紧资金流动性的金融政策,以及加强以往调控政策的执行力度。

怪状二 结构调控仍然“倒挂”

□本报记者 于兵兵

一个具讽刺性的楼市问题是中小户型的反比例供应,业内戏称“70-90 倒挂”。一季度统计数据显示,90 平方米以下普通商品住房投资仅占商品住宅投资的 16.1%。“目前,市场销售的主要是前几年开发的大户型住宅,一些城市平均套型在 120 平方米以上。”国家发改委称。

根据国家九部委在去年 5 月提出的要求,90 平方米以下小户型供应量未来占到全部住宅供应的 70%。去年年中,有媒体统计,一些一线城市的商品房供应中,90 平方米以下小户型占比不足 30%,大小户型供应已呈现比例倒挂现象。

“而从目前的投资情况看,这一局面远没有改观。”分析人士称,“虽然在此轮宏观调控中,住房结构政策作为最重要调控内容之一被建设部等相关部委反复强调,一再要求,但市场做这类产品的主动性仍然不强,地方政府以周边地块和保障类住房充数的意图明显。”

专家则认为,这种现象一方面说明在利益最大化影响下,结构调控的阻力较大,另一方面,似乎也说明从实际需求上看,商家在有意地规避结构风险。

怪状三 住房保障“蜗牛行”?

□本报记者 于兵兵

另一个被市场称为“抑制房价上涨”的强有力工具的政策——保障类住房建设也仍然进展不大。“现行的廉租住房制度覆盖面较窄,保障率较低,中西部地区保障资金不到位。”国家发改委称。

根据建设部等部委要求,以廉租房为重点的全国住房保障制度必须于去年年底初步建立。但是,根据媒体报道,这一任务至今没有全面达标。“要想让众多中低收入者的住房需求,大部分通过廉租房等保障体制来实现,不知道要等待多少年。”市场人士感慨。

住房保障制度实施过程中还有一个值得注意的现象是单位建房、代建房的涌现。广州、北京等地相继传出的类似案例和数据令专家更感忧心。“现在这个政策在广州被高调宣传,专家都不敢提及弊端,真不知道该如何收场。”一位广东的资深房地产评论人感慨。

“不愿为住房保障出钱出力的地方政府将本应由政府承担的住房保障任务推给企业,这一过程中,单位没有交纳土地出让金就建房,无偿享有周边配套设施的行为等于以全社会的资源为一己服务,而薪资待遇往往处于行业内前列的自建房单位,又将为新的不公平质疑提供素材。”上海复旦大学房地产研究中心副主任华伟评价。

【策划人语】

这一周,《上海证券报》率先独家刊发的一季度我国房地产开发投资统计数据,让原本就不甚平静的房地产市场一时再度掀起轩然大波。

“部分中心城市房价仍然偏高,且上涨较快;90 平方米以下普通商品住房投资占比较小;住房保障制度还不完善;市场供应体系不完善;房地产市场调控体系还不完善……”这些依旧存在的问题甚至大有“遇暖”反弹之势,让不少关心中国房地产市场的有识之士颇感焦虑。

一轮调控一轮涨?难道还真真是跳不出的怪圈么?我们希望,答案是一个坚定的“不”!

(柯鹏)



是什么造成了楼市调控的扭曲? 资料图

怪状四 房价涨幅不降反增

□本报记者 于兵兵

日前,国家发改委公布 3 月份 70 个大中城市房屋销售价格统计数字,曾经的房价调控标杆城市上海再次出现止跌回升。其中,新建商品房价格同比上升 0.2%,环比上升 0.1%,二手房同比上升 0.6%,环比上升 0.2%。这也是上海在 1 月份之前连续多月呈现房价下降走势之后,第二个月止跌回升。

据记者粗略统计,70 个城市的新房价格同比全部上涨,涨幅较大的城市包括:北海 13.7%、深圳 10.7%、长沙 10.1%、北京 9.9%、广州 8.6%等。除了

秦皇岛、丹东、包头、蚌埠、泸州等地新房价格环比或二手房价格有微幅下降外,绝大多数城市房价仍一路上扬。全国综合价格同比上涨 5.9%,涨幅比上月高 0.6 个百分点;环比则上涨 0.6%。

房价一路高歌的势头并不是短期现象,2 月份的统计数据中,记者同样没有找到新房价格同比下降的城市,综合价格上涨 5.3%。1 月份,除上海、合肥新房价格同比微幅下降外,其它城市全部上涨,综合涨幅 5.6%。再向前回顾到去年第四季度,房价涨幅 5.3%,仅上海的新房下降 0.3%。去年第三季度,房价涨幅 5.5%,仅上海下降 1.1%。

这就是继去年 5 月中国启动“有史以来最严厉房地产宏观调控”后,中国 70 个大中城市房价一路走来的真实记录。

广州:市长承诺代表什么?

“广州房价降了!”就在上周,广州媒体“奔走相告”,原来是广州市国土房管局发布的今年 3 月广州房地产市场分析显示,广州十区新建商品住房首次出现最大降幅,均价 7029 元/平方米,比 2 月下跌了 700 元/平方米。由于该情况出现在广州市长张广宁于今年“两会”期间表示“广州房价肯定会降下来”及高调出全力控房价的“穗七条”后,所以一些广州媒体还称这是市长的“降价承诺”已见成效。但是,这就真得表明广州房价开始进入下降通道了吗?

“3 月广州新房均价‘跳水’应该是受交易量下

降的影响,而交易量下降的原因可能是由于市长的表态和‘穗七条’的出台,使得广州居民对楼市产生了观望气氛。”业内人士这样分析,“但这次降价不能从整体上说明广州房价开始下降并达到了政府调控的预期目标,广州房价的未来走向仍然值得观望。”

甚至于,一些业内人士表示,广州的整体房价仍在走高,“前一阶段广州商品房销售速度是有所放缓,但从单个的楼盘来看,价格都是呈现上涨趋势,而且市场中高价位的产品供应仍在增加,房价整体水平应该还是在高位的。”

(李和裕)

深圳:涨幅一直名列前茅

1 月 10.2%、2 月 9.9%、3 月 10.7%,今年以来,深圳的新建商品住房销售价格同比涨幅就没跳出过全国“三甲”。统计数据还显示,去年深圳新建商品住房交易均价为 8830 元/平方米,而今年一季度则达到 11378 元/平方米。

“现在深圳房地产市场的确是购销两旺,房价并非‘空涨’。但是对于承受能力有限的普通购房者来说,心理压力越来越大。大家都在想,调控了这么久,不知道什么时候房价才能跌下来。”连深圳的市场人士都这么认为。

而近日,来自深圳官方的一份报告为深圳房价上涨分析出了四大原因。一是虽

然深圳经济快速发展,居民收入不断提高,但土地资源短缺,人口快速增加,导致楼市供需矛盾加大。二是深圳外来购房需求有所增加,但与此同时,特区外房价上涨快于特区内房价上涨,特区内外房价差距缩小一定程度推动了房价上涨。三是深圳前几年停止了经济适用房建设,增加了对市场商品住房的需求,也影响到房价上涨。

最后,近几年部分深圳居民追求购房一步到位,加大了大户型住房的需求,开发企业为追求利润最大化,也加大了高档楼盘的开发力度,大户型高档楼盘集中上市,拉高了深圳房屋销售均价。

(李和裕)

北京:房价急升谁来控制

虽然国家房地产调控风暴一次次来得猛烈,但北京的房价似乎就是“屹立不倒”。根据北京市统计局、国家统计局北京调查总队发布的今年 1-2 月的北京楼市数据,这两个月北京新建商品住宅价格同比上涨 9.8%,其中普通住宅上涨 11%,高档住宅上涨 8.1%。而近日发布的 70 个大中城市房屋销售价格情况报告也显示,北京新建商品住宅以 9.9% 的同比涨幅再次被政府“点名”。

“以北京而言,房地产调控的效果并不理想,房价

一直在上升,而且上升的幅度还很大。”北京的业内人士坦言。相关分析指出,北京房价上涨也是有其“必然原因”,包括土地供给严格管控,而土地价格不断上升,土地成本的增加引起房价的上涨;另外控制土地供给也影响到了房地产的开发供给,在需求不减的情况下,供给增长放慢了,不平衡的供求关系就带来房价的上行;还有目前开发商和购房者之间严重的信息不对称,暴利环节依然存在,也是引起房价上升的因素之一。

(李和裕)

上海:见效个案止跌回升

国家发改委和国家统计局本周联合发布的今年 3 月 70 个大中城市房屋销售价格指数报告显示,上海的新建商品房以及二手房价格指数分别同比上涨 0.2 和 0.6 个百分点,而此前 2 月份的报告情况是,上海的新建商品房和二手房价格指数均同比上涨 0.1 个百分点。所以根据统计的结果,上海的新建商品房价格是自从去年 4 月份起的持续 10 个月的同比下跌后,于今年 2 月首次止跌回升,而 3 月同比涨幅更有所放大。

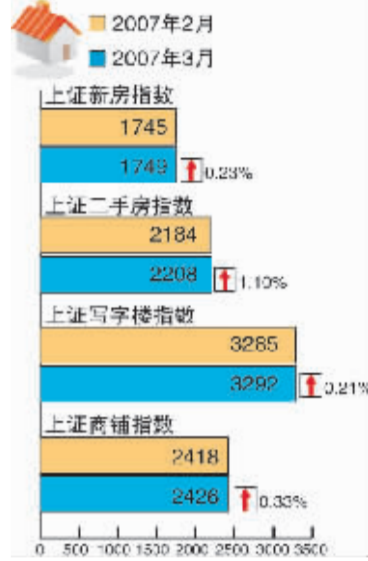
上海的房地产市场“死灰复燃”了,这是不少业内人士给出的一个判断。事

实上,虽然上海新建商品房销售价格的同比跌势持续了长达 10 个月,但统计数据还显示,随着时间的推移,跌幅也在逐渐减小,直至今年又显示出回暖的迹象。

业内人士分析,上海房价反弹是由于已经遭受了政府调控的“打压风头”,而目前房地产市场内的有效供给又不足,供需矛盾依然比较突出。更何况,从去年年末开始,上海就没有再出台什么新的调控措施,这也使得市场信心有所恢复;即便是进一步落实调控,要产生效果还是会有一段时间,所以短期内上海房价还是可能继续上升。

(李和裕)

上证房地产 3 月指数



楼市评鉴

勇气



□柯鹏

今天,忍不住说点看似题外的话。

在房地产深度调控的这段日子里,我们的记者一直冲杀在报道阵地的最前沿,是为公众带来及时新闻的信使。特别是那些反骨领域的最新报道,让一系列大案、要案陆续曝光,令一批土地和房产界曾经活跃的“蛀虫”无处可藏,可谓大快人心之举。他们的努力,也给这个市场的稳定和健康发展,增添了不少信心。

然而,木秀于林,或有风摧。一些被调查分子在法网恢恢面前依旧心存侥幸,甚至不惜负隅反扑,也给记者们的工作带来了莫名而巨大的压力,甚至威胁到了他们的人身安全和职业发展,这是让人揪心的事情。

记者们的工作是单调而辛苦的,写那样的调查或负面稿件,更有着不少的危险在阴暗处潜伏。如果以为某个记者只是为了赚一点稿费或者个人私利,去费尽心力调查、研究、证实或证伪,那真是看低了这份职业存在的真实价值,看低了这群年轻人的人格魅力。

1918年,邵飘萍创办《京报》,他的理想是办一份独立的报纸,不依附任何势力;他相信新闻记者是“社会之公人,是居于外的第三者”。对于他的捍卫言论自由,冯玉祥的评价是:“飘萍一支笔,胜抵十万军。”

1999年,《南方周末》新年致词也让人难忘:总有一种力量让我们泪流满面,总有一种力量让我们抖擞精神,总有一种力量驱使我们不断寻求“正义、爱心、良知”。这种力量来自于你,来自于你们中间的每一个人。

身为记者,应该有如上“敢为时代言”的勇气,也应该时刻坚信自身的力量。

他们单纯而伟大的责任心、高尚而孤军的荣誉感,是他们前行的力量。

我想,这是个值得骄傲的职业。

更多精彩,请见
<http://mumlake.blog.sohu.com/>