

上证第一演播室 | 中国证券网

# 房价涨势陷博弈格局,非自住请“慎购房”

活动策划:柯鹏 唐文祺  
主持人:唐文祺  
整理:唐文祺 实习生 唐皓



朱锋 上海中瑞市场研究有限公司总经理  
徐汇 摄

刚刚出台了住房保障指导政策,继而又迎来了央行今年第四次加息,近期房价快速上涨的局势将如何演变?新“双核时代”的中国楼市,购房者目前究竟应该出手买房还是继续观望?此次上证第一演播室特别请来专业人士为网友做出解答。

## 供需失衡:助推房价上涨

主持人:虽然房改政策不断出台,但是房价仍然只涨不跌,7月各大城市平均涨幅在10%-12%之间。能否请专家解读一下这种现象背后的深层原因?

朱锋:从宏观经济环境的角度来说,人民币升值、股市发展很好、人口红利等,都造成了需求的井喷,从而导致房价开始有大幅的提升。此外,由于城市的地位不断提高,购房者的来源也日趋广泛,导致城市刚性需求有充足的保证。然而在供给方面,由于土地出让在2005年之后则一直处于低迷状态,很多开发企业存量土地都有限。同时,又受到国家“70/90政策”的影响,导致相当大的一批住宅推迟供应,以上海市为例,今年住宅的供应一直处于一种警戒线以下的水准,造成市场上供不应求的表现。

但从另外的角度来看,房地产实际上有着非常强的地域性特点。首先全国并非所有的城市都涨,如许多供应量过大的城市房价一直很难增长;其次,在上海也有很多区域房屋的销售也并没有出现很多起色。综合以上,我认为宏观经济环境、土地供应关系、拍卖土地价格给人的升值预期是这次增长的比较深层次的原因。

主持人:近期全国土地市场表现抢手,各家发展商争先恐后,最后成交地价甚至高于周边在售房价的现象屡屡发生,这是否是造成房价上涨的因素之一?

朱锋:这是造成房价上涨比较重要的因素。从政府角度来说,中央政府对土地严控的指导方向是一个基本国策,是不可能改变的,所以在土地出让的速度和规模上已经较之前几年有了很大的减少。从开发商的角度来说,土地是基本的生产资料,对土地的渴求也是企业生存的基本动力。许多大型的上市公司对于

土地的储备更是一种战略性的要求,并不在乎土地价格的高低。另外,很多中等规模的房地产企业,认为上市能够使得企业做大做强,因此为了上市也都在不计成本地拿地。

## 是否合算:用途心态说了算

主持人:央行刚刚实行了今年以来的第四次加息措施,在这种持续加息的情况下,买房是不是合适的时候?

朱锋:住房贷款的成本的确是越来越高,但我们还应该看到,公积金的额度也在调高。此外,对于很多需要住宅的人来说,一方面房价的增长已经远远抵消了利率的增长,另一方面,更要对自己的购房能力作合理的评估,不要沦为“房奴”。至于现在买房是否合算,关键看用途和心态。如果是自用的,买房是可以的,但不要预期房价会有巨大的跳水。如果是投资的,关键看选择的物业是否真的比较好。

网友:政府为了保障低收入购房者的利益,近期出台了多项政策,如廉租住房保障制度以及经济适用房,从长远来看,将对楼市起到怎样的影响?

朱锋:推出大量廉租房、经济适用房,对于区域房价一定会有很大的影响,因为这样可以分流相当大的需求量,这一定是一件好事。至于这些政策是否会助推商品房价格上涨,关键在于政府是否合理规划了城市用地的指标,是否合理分配了该指标。这样,商品房体系和住房保障体系才能相互推进,使得各个阶层都能够满意。

## 前景预测:“拐点”近期难现

主持人:每个产业都有周期性,在近期出台了那么多政策之后,房地产会否出现周期性拐点?

朱锋:房地产必然有其自身周期,但与股市又有所不同。一方面,房地产市场并不是一个简单的运作市场,从中会牵涉到产业链各个环节,关系太复杂,而且又有地域性限制,这并不是一个由“一刀切”的政策就能解决的问题。从宏观上讲,房价是城市价值的体现,因此在健康的市场发展氛围中并不会急剧跌落,但是不排除国家行政调控的短期作用对房价产生的影响。

另一方面,这次房价上涨的根本原因在于,国家住房体制的改变和金融体系的配合促进,将需求全部导入了市场化体系,住宅的刚性需求压力非常大。再加上中国城市化的进程才刚刚起步,又有像奥运会等大型活动的阶段性刺激,也会带动房价的进一步上涨。此外,人民币目前在升值通道中,从任何一个国家看,本市的升值必然导致房价的增长。综合以上,我相信房地产有周期,但是周期性拐点的出现还需要等待一段时间。

我觉得如果购房者真的有需要,比如要结婚,有小孩等等,那么就买房吧。如果是从投资角度出发,可以,但请选择较好的物业,不要“拉到篮子都是菜”。



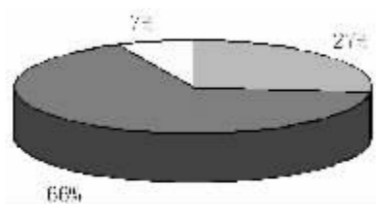
## ■ 上证调查

# 逾半受访者担心 公积金贷款额提高拉升房价

调查策划:柯鹏 李和裕 统计整理:实习生 唐皓

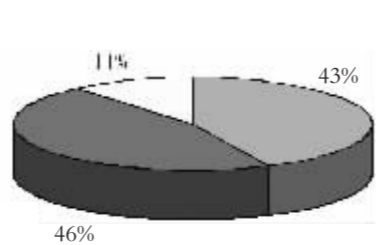
长期以来困扰很多普通购房者的贷款难题将得到缓解。上海近日宣布,从9月1日起,第一次购买自住住房的购房者最高可贷到50万元的公积金贷款,并将申请公积金贷款从以户为单位计算贷款额度,改为按配偶(或参贷人)分别计算额度。在房价快速上涨的今天,利率低、前期办理费用也相对商业贷款要低的住房公积金贷款政策的实施,能否切实解决中等收入人群的住房问题,并对楼市发展带来积极影响呢?本期的《上海证券报·地产投资》就与知名房地产门户网站“搜房网焦点房地产网”联合进行相关调查。

调查结果显示,66%的受访者基于房价太高依然承受不起,所以表示即使住房公积金贷款额度提高也不会促使其加快购房;54%的受访者还认为住房公积金贷款额度提高反而可能导致房价进一步上涨,因为新政对购房需求有促进作用;另外65%的受访者认为政府有必要对住房公积金贷款实行差别贷款,以防止其成为投资工具。



您是否认可此次政府提高住房公积金贷款额度的做法?

中等收入人群的自住需求有保障	43%
反而让“有钱人”更加受益	46%
难说	11%



## 第一现场

# 京沪穗房价普涨 均价破1.5万元/平方米

◎本报记者 唐文祺

近期房价上涨已成为楼市关注话题,据北京中原三级市场部研究中心提供的数据,京、沪、穗三地的7月份中原领先指数中,上海中高档二手房价格已经居首,7月份达到了15111元/平方米的单价;北京二手中高档商品价格为11904.7元/平方米;而广州中高档二手房价格最低,达到6834元/平方米。但广州涨幅最大,北京、上海两地则趋稳。

从三地的房价上涨原因来分析,北京由于受到奥运效应助推效应,消费者对于房地产市场未来预期看好,导致整体市场房价呈现上涨趋势。而在供应量方面,北京市场四环以内区域的新房供应明显减少,市场供不应求态势开始明显。但由于北京在近期加大了保障性住房供给量,加上部分出台政策对于购房者心理造成一定影响,从而产生观望情绪,导致北京房价涨幅趋缓。

而在上海房地产市场,供不应求所产生的供需失衡,使得市场中的有效挂牌房源及新增房源明显减少,房东惜售心态明显,或频繁“跳价”或转售为租。虽然房客对于“跳价”现象持有理性心态,但明显的卖方市场已经形成。此外,投资客开始大面积进入上海楼市,与以往中档住宅成为投资主力的情况不同,稀缺性极强的高档住宅成为关注焦点。陆家嘴、新天地、古北等地,板块内的一些高档楼盘交投活跃,投资客成为购买主力。在这种市场助推的氛围影响下,上海中高档二手房价格被带动成为三地房价之首。

广州楼市的涨幅明显则是由于政策效应减弱,需求强烈增长所致,买卖双方普遍对楼市预期表现乐观,买家积极入市,追涨二手住宅造成房价上涨明显。

从三地的市场情况来看,在整体北京市场房价上涨的大趋势下,北京各大奥运场馆集中地区,房价普遍呈现领涨趋势。由于区域内奥运场馆的落地,会带来一系列交通、配套等方面的利好因素,因此对区域内房价上涨起到了一定的助推作用。而据中原(上海)的成交领先指数报告,7月份之前几个月的成交户型通常集中于小户型之上,但从7月份的成交结构来看,大户型的成交比重却在增加。以闵行区为例,以往大户型成交量集中在龙柏板块,现在已扩大至整体区域,120平方米至130平方米的三房颇受市场青睐。

原本自住需求表现平稳的广州楼市,由于受到深圳外来买家冲击,投资需求呈现明显增长。在增长明显的广州大道南板块和滨江东板块,由于投资者集中购买,且房东惜售心态明显,导致这两大板块成交均价上升很快,共同拉高了价格指数。

我们认为,虽然三大热点经济区域(环渤海、长三角、珠三角)中的三大热点城市(北京、上海、广州)上涨原因不尽相同,但总体来说,需求增长很快,投资倾向暴露明显是导致楼市房价上涨的重要原因。

## 博客论楼 “聚焦新一轮房地产调控”系列谈

# “和尚买房”不操心

◎万通集团董事局主席 冯仑

最近这段时间,我留意了各地人们对房价增长的看法,感觉目前最大的问题还是刚进入社会的年轻人,这部分购房者要求强烈,他们有话语权,天天在网上有各种表达方式。最近出台的政策给大家整体上的信心是:从长远来看,低收入家庭包括偏低中等收入的家庭住房问题压力有所缓解;但是另一方面,价格上升的压力其实也在出现。因为整体上目前经济发展水平很好,居民收入上涨,最近房价、地价回暖,杭州、苏州、常州,包括北京,房价都在涨。

前两天,我们西北大学同学聚会,好几个校友问我现在该不该买房。当时都说,政府要调控就不买,当时能买一套的现在只能买一间了,就怕现在再不买将来只能买一个厕所了。我就问他,你先别管价格,也不管市场,从自己目前的现实需要出发。比如,你是不是要结婚?或者有一个重大的变动你需要买房?如果需要,这就好比吃饭,过日子一样,兵荒马乱你不能不吃饭,发大水你也不能说永远不结婚。你有这个需要,该办就得办。如果你想有两套以上的房,你关心一下这个市场还可以,否则太操心。我的感觉是自己必须去办正当的事情,当你有需要的时候,根据能力在市场上

选一个可以栖身的地方就可以了。如果没有需要,也别管它。如果你有更多能力想做投资,可以更多研究市场。

人有的时候是被不必要的信息困扰。为什么和尚清静呢?和尚没这些消息,和尚一不看房价,二不看股市,所以就不烦恼。人有时候在大都市的烦恼和焦虑,是由于周围的人焦虑和信息过分的密集来干扰你造成的。本来你挺好的,邻居自杀了,你就开始闹心。本来你也没事,突然人家的狗在你家门口撒泡尿,你又烦了,这都是行为和行都在干扰你。但是,你要在庙里,狗撒泡尿你也就别管它了。一个你可能视而不见,一个在山野里这算好事。再一个价值观不同了,你出家门了,看这件事方法不一样,也没有痛苦。所以我说,房价这件事也是,很多人被信息干扰了,造成了焦虑。

我跟我们的校友说,只要你三天不看股市,一个月不看房价,你心情就好,你有钱想买的时候就去,心情也挺好。你天天看股市,隔一天看一次房价,相当于你老惦记着周围的人为什么升官发财,这是你自己给自己加压力。目前来说,不管是年轻人还是中年人,更重要的是当下的工作、生活正常进行,不要妨碍。其余的事情都是要通过工作的方法来改善,这有很多因素决定,不要给自己加太多压力。(整理 柯鹏 标题为编者加)