

国家统计局公布的数据显示,2012年12月份70个大中城市住宅销售价格上涨和持平的占绝大多数。今年1月,我国房地产市场一改往年同期低迷状态,成交活跃,价格坚挺——

楼市调控:力度不减 手段要变

本报记者 亢舒

楼市最近较活跃

首次置业的刚性购房需求和急于改善的置业升级购房需求,是支撑开年楼市交易的主力

北京市朝阳区望京地区一家中介公司“我爱我家”的业务员小赵告诉记者,过了元旦之后二手房成交量一直都挺高,看着房价又有点涨,出手的人也多了。

网签数据显示,1月上旬北京市二手住宅网签总量为5153套,环比上涨14.3%,同比上涨44.2%。供需两旺的市场局面促使北京二手房价走高。根据伟业我爱我家市场研究院的统计数据,1月上旬北京二手住宅交易均价为25766元/平方米,环比上涨4.7%。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖说,按照往年惯例,受元旦和农历新年等因素影响,每年前两个月房市会陷入短暂冰封期。首次置业的刚性购房需求和急于改善的置业升级购房需求,是支撑今年开年楼市交易量火热的主力。

新建商品房价格稳中有涨。根据上海市房地产交易中心数据,1月1日至12日,上海新城区县住宅共成交3895套,面积达33.5万平方米。

缘何出现新变化

央行降息和公积金政策调整等因素引起刚需释放,开发商以价换量压力降低,房价上涨成为必然

“在宏观经济增速放缓的情况下,我国并没有放松对房地产市场的调控力度。”这是中国房地产业协会副会长朱中一回回顾2012年房地产市场时印象最深的一点。

“决定房地产市场走势的重要因素是货币政策。”住房城乡建设部政策研究中心主任秦虹表示,2012年央行两次降息能够减轻购房者的还贷压力,是影响观望者出手购房的重要因素。

此外,近期有多个城市调整了公积金政策,有的增加了贷款额度,有的降低了首付比例,有的规定子女使用公积金贷款买房父母可以成为共同还款人。公积金政策的调整也有利于减轻刚性需求群体的购房难度。

专家认为,上述相关政策出台后开始引起刚需释放,成交量上升又让开发商以价换量压力降低,房价上涨成为必然。

应该明确的是,遏制投资投机性需求是本轮调控目的,自住和改善性需求不是调控对象。据有关机构不完全统计,2012年房地产市场销量的80%为刚需购房。未来房地产调控仍将坚持遏制投资投机性需求与满足刚需相结合。

调控应有新方式

市场供给不足或将导致2013年房地产价格进一步上涨,楼市调控方式要逐步从行政手段向经济手段过渡

数据显示,2012年,房地产开发企业土地购置面积35667万平方米,比上年下降19.5%。朱中一认为,今年和明年房地产新开工面积相对下降,市场供给不足会加重当前的供需矛盾,或将导致2013年房地产价格进一步上涨。

住房和城乡建设部部长姜伟新此前表示,房地产市场调控方式要逐步从行政手段向经济手段过渡,且以经济手段为主。目前,我国正在上海、重庆两地进行房产税试点,扩大试点还需经过更大范围的讨论。

秦虹认为,我国房地产市场存在多种需求,包括初次置业需求、改善性需求和拆迁需求等,也有投资、投机和炒房需求。未来在投机炒房的需求上,政府会持续进行政策限制。目前全国住房竣工面积的基数已经很大,未来房地产市场不可能再维持过去的高速增长。要应对这种变化,政府部门首先要做好城镇化这篇文章,不能单纯刺激房地产和土地市场,企业也要做好产品和服务创新。

说点

2013年我国将会继续加强房地产政策不动摇,加上住房和城乡建设部坚决执行差别化的信贷及税收政策,限购政策一定会继续执行。中央还会继续抑制投资投机性需求,在政策层面,房地产调控一定是加强的,房价下跌就成为可能。

——财经评论家 吴其伦

若全面放开房地产调控政策,房价很可能大幅反弹。建议房企加大普通商品房和保障房建设,加快行业创新。中国房地产市场正在从卖方市场逐步转向买方市场,通过产品创新降低成本,提高性价比才是房企的生存之道。

——中国房地产研究会副会长 顾云昌

随着国内消费者生活条件提高,工资待遇提升,在物价上涨的同时,房价趋势上涨已成基本基调。2013年楼市将会延续这种趋势,只是上涨的速度会因为政策原因受到一定影响。

——易居(中国)高级分析师 薛建雄
(本报记者 郭存举)



专家说

大稳定中有小震荡

本报记者 陈学慧

对于2013年房地产调控的目标任务与策略——

- ▷ 价格上,较低城市房价增幅不超经济增长率,较高城市房价应下降
- ▷ 销售上,力争稳步增长,尤其保障房和普通商品房销售比例上升
- ▷ 投资上,总体适度减缓,保障房和普通商品房投资稳步快速增加

《中国住房发展报告(2012-2013)》主编、中国社科院财经战略研究院研究员倪鹏飞认为,当前的宏观环境为继续从严房地产调控创造了条件。针对当前及未来住房市场不断变化的实际,必须继续重申从严调控不动摇,并及时有针对性出台相关储备调控政策。

报告指出,2013年中国住房市场发展的总体趋势是:稳中有进,大稳定中有小震荡。其具体表现为,住房市场量

价继续逐步上涨,但上涨幅度低于经济增长和人均收入的增长。对此,倪鹏飞分析认为,上述判断基于以下原因:一是宏观大环境为继续从严房地产调控创造了条件。经过近年来的房地产调控,宏观经济已初步摆脱了对房地产的依赖,消费已成为经济增长的第一推动力。二是从短期基本面来看,供求阶段性释放减弱了供求矛盾。市场预期分化将使积累两年的部分刚需进一步释放,

降低了真实需求的压力和波动;同时,保障性住房建设正在发挥惠民生、扩内需、调结构、稳房价、促发展的作用。三是从长期来看,住房发展的潜力仍然较大。我国经济长期增长并好于发达经济体;城市化仍处于加速期,居民收入持续提升,住房刚性需求和改善性需求潜力仍然较大。

对于2013年房地产调控的目标任务与策略,倪鹏飞提出,必须继续重申从严调控不动摇,并及时有针对性出台相关储备调控政策。在价格上,要确保稳定,力争理性回归,较低城市的房价涨幅不得超过经济增长率,较高城市的房价应下降;在销售上,力争稳步增长,尤其保障房和普通商品房销售比例上升;在投资上,总体适度减缓投资,保障房和普通商品房投资稳步快速增加,在土地购置和住房开工稳步增加。

企业说

房地产业进入“下半场”

本报记者 张伟

未来15年,房地产业在住宅开发领域仍有很多机会。房地产业不应再奢望成为国民经济的主角和支柱产业,而应积极成为城市化、城镇化发展过程中的配套产业。只有定位清晰,才能够更加准确地把握政策方向和市场机会

全球最大的专业住宅开发商万科集团总裁郁亮日前表示,在房地产宏观调控成为常态的背景下,我国房地产业已进入行业发展的下半场。所谓下半场,并非指房地产业黄金期已过,而是针对行业持续多年的高速增长而言,要主动进行修正发展。

郁亮在参加某财经论坛时提出,房地产业不应再奢望成为国民经济的主角和支柱产业,而应积极成为城市化、城镇化发展过程中的配套产业。郁亮说,过去房地产业一直被叫做支柱产业,实际上这个定位有问题。房地产业作为国

民经济的配套产业会更合适:城市在开始扩张阶段,首先需要住宅,于是出现以开发住宅为主的开发商;当城市进而发展到招商引资、大兴实业的阶段,需要开发商建设工业园区满足需要;到城市产业结构升级阶段,需要商业地产开发商的进入;到了城市形象提升阶段,则需要开发更多的文体设施、高端建筑与之配套。

郁亮认为,可以看出,在城市发展的每一阶段,房地产业都是作为城市化、城镇化发展的配套产业而存在。即便房地产业涉及几十个相关行

业的发展,也绝不应自认为是国民经济的主角。只有定位清晰,房地产业才能够更加准确地把握政策方向和市场机会。

作为配套产业的房地产业未来还将有多大的机会?郁亮认为,房地产市场还有足够的发展空间,如深圳等一线城市的住宅市场虽趋向饱和,但紧跟着城市旧改的商机就来了。未来15年,房地产业在住宅开发领域仍有很多机会,如老年住宅等领域还基本未覆盖。其次,市场竞争将带来行业集约化程度不断提升,对于拥有8万多开发商的我国房地产行业而言,这将有利于市场健康发展。再次,在行业发展的下半场,囤地捂盘这种以时间换空间、赚取暴利的模式将绝对过时。未来房地产行业的毛利率、净利率水平将稳步趋同,形成稳定透明的社会平均水平。企业只有通过精细化管理,提升服务质量,才能提升对股东的回报水平。

财经絮语

关键是要增加有效供给

亢舒

2012年末,我国房地产市场出现了一定反弹。价格上升,成交量上升,投资上升,开发商拿地积极……今年元旦之后,这一趋势有所延续。

2011年初以来的新一轮房地产调控取得了显著成效,也给楼市发展带来一个不容忽视的问题,那就是市场供给增长放缓。新建商品房面积和销售额一度出现同比负增长,当刚性需求密集寻求释放时,

房地产市场的供需矛盾就会凸显出来。本轮调控的目的在于遏制投资投机性需求,腾出更多市场供给给真正需要解决自住或改善性需求的人。如何在调控不变的基础上增加有效供给呢?

笔者认为,调控政策需要进一步细化,在遏制投资投机性需求的同时,进一步鼓励中低价位和中小套型的供给。不仅仅要在财税政策上给刚需购房者以支

持,还应出台更为行之有效的政策鼓励开发商开发中低价位、中小套型的住房。我国正致力于形成“低端有保障、中端有支持、高端有市场”的住房体系,鼓励中低价位和中小套型的供给正是实现“中端有支持”的有效路径。

此外,提高存量住房的利用效率也应是政策细化的方向,可以利用相关技术手段鼓励存量房向外出租。



国务院发展研究中心副主任韩俊——

农民工融入城市的四个关键

- ◎ 就业支撑
- ◎ 保障地权
- ◎ 渐进转移
- ◎ 梯度赋权

本报北京1月20日讯 记者王晋 欧阳优报道:国务院发展研究中心副主任韩俊今天表示,创造条件让农民工真正转为城市居民,是城镇化的核心任务。

韩俊是在今天举行的2013中国经济形势分析与预测报告会上作上述表示的。韩俊认为,在我国城镇化有常住人口6.9亿,农村常住人口6.7亿。但城镇常住人口中,每4人就有1个没有城市户口。要让这些农民工真正融入城市,首先要有“就业支撑”,要通过培训让进城农民工有稳定、高质量的就业。二是要“保障地权”。土地承包经营权、宅基地使用权和集体收益分配权等,是法律赋予农民的财产权利。农民进城落户是否放弃宅基地等,要充分尊重农民意愿。三是要进行渐进式转移。要形成合理的城镇化空间布局,增强中小城市和小城镇的就业支撑、产业基地和集体收益分配能力。四是要梯度赋权。现在,关于农民工子女入学、公共卫生、就业服务等方面的基本公共服务政策已基本一视同仁,要通过户籍制度改革和公共服务创新,进一步实现户籍与福利的剥离。

此次报告会由中国经济年鉴社主办、国智传媒承办。

外资银行看多我国经济——

海外资金欲入中国股市汇市

新华社记者 桑彤 有之妍

- ☞ 短期内通胀不会构成威胁
- ☞ 希望分享A股改革红利
- ☞ 多国央行愿意增持人民币资产

2012年,虽然中国经济增速创13年以来新低,但相较美国的缓慢复苏和欧元区的持续低迷,外资行对中国经济的增长潜力更为乐观。海外资金纷纷投入股市、汇市,从而分享中国经济复苏和改革的“红利”。

同去年担忧中国经济有硬着陆的风险相比,今年几乎所有的外资银行都将对中国经济增长的预期调高至8%之上。其中,星展银行乐观地认为,在内需的推动下,中国经济今年增速有望达到9%的高位;德意志银行也预计,这一增速在今年下半年或将提高至8.5%,并在2014年上半年达到9.0%的峰值。

据瑞银首席中国经济学家汪涛分析,带动中国经济复苏的三大因素为:基础设施建设力度加大,房地产去库存以及企业盈利改善。在上述基础上,德意志银行大中华区首席经济学家马骏还补充了一点,即今年下半年欧美经济复苏可能拉动中国出口增长反弹。

随着中国经济稳步复苏,通胀也可能随之抬头。全年CPI或将达到3.5%—4%,这几乎成了外资行的共识。

法国东方汇理银行亚洲高级经济师高德信提醒,中国通胀在下半年可能再度抬头,全年或达到4%的水平。“短期内通货膨胀不会对中国构成威胁。”星展银行大中华区高级经济师梁兆基认为,但资产价格泡沫重现的可能性依然是重要隐患。

瑞银证券首席证券策略分析师陈李预计,2013年A股市场有望上涨20%。目前,境外投资者申请QFII非常积极,中国台湾投资者甚至愿意拿15%的溢价购买在香港交易的沪深300基金,显示出境外资金对A股的看好。有机构估计,未来被允许借道QFII和RQFII流入A股市场的外资规模有望达到3万至4万亿元人民币。

市场对今年人民币走势表示乐观。汇丰集团外汇策略全球主管潘达维判断,由于接近公允价值,人民币今年会小幅升值。预计今年年底人民币对美元将达到6.18,明年为6.12。

另一方面,近期一系列迹象显示,中国将加大资本市场开放,其背后的意义在于加速人民币国际化。“中国正进入后QFII与后QDII时代,下一步应该是资本项目可兑换。”星展银行财资市场部高级副总裁王良亨称。

以现时汇率市场化及利率市场化的速度,加上QFII扩容,不少外国中央银行纷纷表示有兴趣进一步增持人民币资产。(据新华社上海1月20日专电)

金视界

北京首家袜文化博物馆开馆



1月20日,工作人员带领小朋友在北京日盛袜文化博物馆未来馆参观体验。当日,北京首家袜文化博物馆——北京日盛袜文化博物馆正式落成迎客。该博物馆位于北京房山区,向公众集中展现与袜文化相关的实物、图片和声光电信息。

王丹摄(新华社发)