

曾经连续数年涨幅全国第一,如今跌幅全国第一,温州成为国内楼市调控的“特殊”样本——

# 温州楼市何时回归理性

本报记者 张 玫



在新一轮房地产调控全面展开之际,在国内楼市大多涨声一片之际,温州楼市这一连续成为国内大中城市房地产价格惟一下降的市场,再次引起社会的关注。

业内人士认为,温州是个相对封闭的市场,对全国房地产调控不具有借鉴意义。然而10多年的大起大落,投机性交易助推高房价,过度投资房地产导致实体经济空心化,温州“样本”足以敲响警钟。现在的温州楼市又在经历着怎样的变化,它的理性回归对于仍然“内热”的国内楼市又有什么样的启示?



## 新闻背景

### 温州房价这十年

以炒房团著称的温州被认为全国楼市重要的风向标。

10年前,温州房价已经跑在全国前面,市区黄金地段房价逼近7000元/平方米。2005年初,温州市区房价开始步入“万元时代”。2007年,温州房价开始飙升,即便在2008年也不例外。相关监测数据表明,2006年至2011年,温州市区商品房销售均价从8045元/平方米一路上涨至34674元/平方米,6年足足涨了4倍之多。

当国内诸多城市房价在2008年遭遇滑铁卢的时候,温州房价实现了58%的惊人增长。2008年,温州市区房价均价2.6万元/平方米。

2010年,温州市区房价突破3万元/平方米,排名位居全国地级市第一。从2011年11月开始,温州住宅用地陷入9个月“冰封期”,土地市场进入市区住宅用地“零成交”状态,土地成交价格下降幅度居全国之首。2012年温州市住宅交易价格明显下降,新建商品住宅销售价格同比下降14.3%,全年新建商品住宅成交均价同比下降24%,楼市回归初现曙光。

文/本报记者 郭存举



### 观市——

#### 整体市场趋于平衡

投机性泡沫被挤出,“刚需”和“首改”市场依然存在,不会出现崩盘



### 启示——

#### 市场供给调节价格

应该让房地产市场供求关系正常化,最终通过市场供给来调节价格



### 未来——

#### 重视发展实体经济

单靠房地产市场支撑的城市如“空中楼阁”,只有发展实体经济,税源才有可持续性



## 让资本重投实业“怀抱”

亢 舒

温州房价下跌,被很多人视为楼市泡沫开始走向破灭。然而从本报记者的调查来看,温州楼市的情况没有那么糟糕。虽然高端住宅市场受冲击比较严重,但“刚需”和“首改”市场依然存在,应该不会出现崩盘。从短期来看,温州楼市的危机或许不会愈演愈烈,但是近些年温州楼市的起伏足以给人们敲响警钟。

最近一段时间楼市下跌的还有海南的一些地方,内蒙古的鄂尔多斯等。这些地方有一个共同特点,即投资投机吹大了楼市泡沫。以温州楼市为例,前几年的全民炒房热把房价推到了天价水平,如今遭遇去投资化,房价随之大跌。其他三四线城市有必要警惕这种现象重演。当前一二线城市的楼市也存在大量投资投机性需求,不过由于楼市投资资金相对多元,出现大起大落现象的几率相对低。

当实体经济发展所带来的利润远远赶不上投机带来的利润时,眼看着通过实业套钱搞投机的企业一夜暴富,大部分企业的发展目标都会受到影响,随之而来的是生产经营模式的大幅度改变。企业以实业作为向金融机构贷款的依据,获得资金后大量购地、盖房、做房地产,“炒房”风生水起,进而全民投资、全民投机逐渐演变成一场“盛宴”。没有实业支撑的金融市场会积累泡沫,在很短的时间内把资金和人力大

量抽离实业,造成实体经济空心化蔓延,将加速泡沫的破灭速度。过度依赖房地产,使房地产投资投机在整个经济当中的比重过高,十分不利于整体经济发展。楼市调控的必要性正在于限制投资投机性需求,挤出楼市泡沫,让更多资本回归实业,从而维护好国家的金融安全 and 经济安全。据报道,随着楼市调控进一步深入,很多温州认为房地产投资暴利时代终结,炒房者重回实业的风气渐浓。

发展好实体经济,投资渠道更加多元化,房地产市场才能平稳健康发展,经济发展过程中的风险才能更小。

“国五条”细则“满月”——

## 调控会否成价格分水岭

新华社记者 刘 敏 孔祥鑫 乌梦达

一线城市对于政策执行较为严格,不少二、三线城市则“从轻发落”,一些地方难舍楼市依赖,细则缺乏诚意,调控效果难免打折扣

随着多个城市“国五条”细则渐入“满月”,近期的楼市呈现量跌价滞、观望情绪加重等特点。新一轮楼市调控会不会成一道价格“分水岭”,房地产市场又能否就此进入良性轨道?

进入4月,随着“国五条”各地细则陆续出台,房地产市场经历了冰火两重天:成交量大幅回落,二手房成交遭“腰斩”;房价未见明显松动,价格趋稳;一线城市房源下降,业主出手意愿下降;改善型需求明显降低,刚需仍然较足。

“4月份的成交量下滑是对3月楼市‘过度亢奋’的修正,也说明了市场观望氛围较浓。”中国房地产数据研究院执行院长陈异说。

楼市高烧暂退,但记者走访中发现,拖延开盘、捂盘惜售、“阴阳合同”等手段逐渐“冒头”。针对“国五条”细则出台后,房地产市场出现的种种新情况,北京、广州等地的建委和房管机构表示,正密切关注,并在研究相关配套措施,防范开发商钻政策漏洞。

由中央制定大政策,地方制定具体细则是本轮调控一大亮点,然而记者梳理发现,各地细则版本大相径庭。所有地方版本中,北京可谓最严厉。数据显示,4月北京二手房成交量环比下降88.1%,记者在走访多家楼盘时未发现大幅涨价情况,并有个别楼盘已下调新一期楼盘预售价。

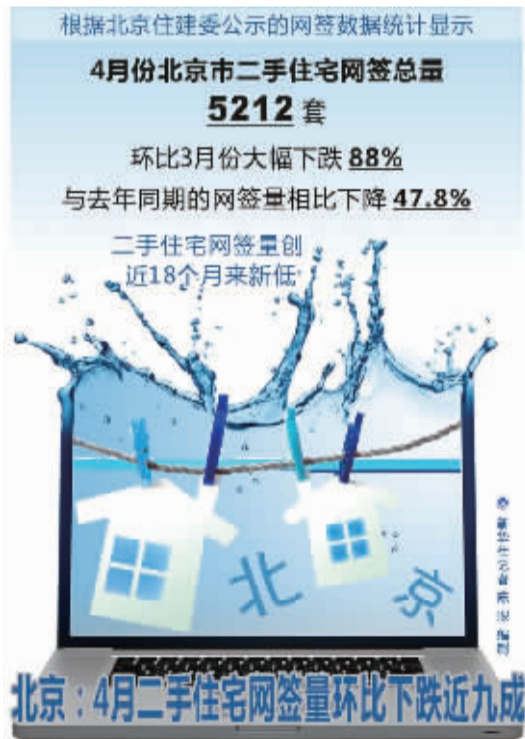
与此相对的是,多数城市虽然态度恳切,但内容缺乏新意。陈异等专家指出,一些地方规避热点问题,缺乏“杀伤力”。一线城市对于政策执行较为严格,不少二、三线城市则“从轻发落”。“一些地方难舍楼市依赖,细则缺乏诚意,调控效果难免打折扣。”

但是,新政策已在短期内抑制房地产市场的需求。央行调查显示,购房者购买意愿逐渐高位下滑,未来3个月内准备出手购房的居民占比为14.8%,较上季下降0.6个百分点。

“楼市调控不能仅限于量跌价滞,最终目标是价格稳定。”陈国强说,“政策仍待细化,让政策‘精确制导’,而不要旁落‘空调’,误伤购房者。”

业内人士提醒,从“国五条”的落地来看,中央的调控目标是房地产市场平稳,房价稳定,而地方的目标是房价“增幅稳定”,这和中央还是存在较大差距的,值得警惕。土地出让溢价过高推涨房价的情况需要得到控制,政府也应适当控制出让地价、适度让利。

(据新华社北京5月2日电)



## 京城黄金销售热度不减



黄金价格的下跌刺激了国内消费者的购买欲望。5月2日,在某公司黄金饰品销售柜台购买黄金饰品的顾客络绎不绝。 新华社记者 李 鑫 摄