

- 统计数据显示:全国 70 个大中城市 10 月份新建商品住房销售价格同比上涨 10.6%
- 种种迹象表明:各大城市楼市趋冷是真实的市场反应,打折促销四起,项目出现滞销
- 在楼市降温的大氛围下——

十月房价涨幅为何如此凶猛

□本报记者评论员 董琳霞

10月新政“突袭”,全国楼市“速冻”,成交量明显萎缩,观望气氛加重,购房者看跌心理走强。然而,近日国家发改委公布的最新统计数据显示,10月全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨9.5%,涨幅比上月高0.6个百分点,其中,新房价格更是大幅上涨达到10.6%。

在全国房地产市场活跃度提前进入严冬之际,全国房价涨幅却创两年来新高。

统计数据为何与购房者的实际感受相冲突?数据能在多大程度上反映楼市的真实情况?

一场围绕着房地产统计数据的争论再度展开。



●焦点案例

深京楼市频现打折促销 房价涨幅却居全国首列

发改委公布的最新统计数据显示,自今年6月起,连续5个月,所有70个大中城市新建商品住房销售价格涨幅都是同比上涨。深圳(10月同比上涨16.8%)、北京(10月同比上涨17.8%)一直处于同比涨幅较高城市之列。

就在数据公布前夕,深圳、北京两地媒体却在大肆渲染当地楼市的“冰冻”气氛。

有媒体称,目前深圳楼市一片萧条,无论是新房还是二手房的交易量都已经大幅萎缩。目前,一手房市场部分楼盘变相降价,通过“买房送精装修”、“送全套家具家电”等各种方式来进行促销。萧条一说另有深圳市国土房管局的数据支持,今年以来深圳每天房屋成交量为300套左右,但10月份由于政策环境突变,市场变得异常惨淡,“十一”黄金周的7天内,市场总共成交只有82套。北京当地媒体称,进入10月,北京楼市的狂热明显降温。多个项目销售量放缓,甚至个别项目出现滞销的情况。

种种迹象表明,各地楼市趋冷是真实的市场反应,在打折促销四起,项目出现滞销的情况下,房价涨幅还保持着高增长态势,这一矛盾,究竟是数据本身的问题,还是开发商看好后市,空抬房价所造成的有价无市。众多业内人士就统计数据为何与实际感受有差别,提出了不同的观点。

●现象解读

正方 滞后效应导致感受偏差 房价上涨并不等于市场活跃

“目前的数据是体现涨价后的实际房价,它代表了前期房价上涨后反映在市场上的成交价格,能较为真实的反映楼市现状。”

佑威房地产研究中心主任薛建雄表示,由于购房者实际体会到的是即时房价,在楼市成交量萎缩的时候,购房者看跌心理加强,开发商停止抬价,这让人们及时感受到房价上涨的止步。然而官方统计的数据往往会有一种滞后效应,目前发改委统计的是在所有区县抽样板块典型楼盘的成交数据,他体

现的是开发商前期涨价后的市场成交数据(即8月9月开发商抬价后的房源会在9月10月集中成交,导致10月统计数据仍呈现高涨态势),在今年前三季度(新政来袭前),强硬的刚性需求和供求矛盾的突显导致的价格上涨,都反映在了10月的成交价格上。换言之,从开发商抬价时购房者已经感受到的房价上涨,实际反映到成交价格上,会在往后几个月的销售期内逐步体现,因为市场需要逐步接受价格。10月,发改委公布的最新数据,

体现的只是涨价后的实际房价,因此全国各大城市涨幅增长的数据合情合理。

首付提高的政策出台后,市场影响巨大,但是数据上为什么没有反映出来?

上海中原地产研究咨询部经理马冀表示,房价上涨并不等于市场活跃,从某种程度上来说,房价上涨说明卖方对后市仍信心十足。首付提高的政策出台后,确实起到了抑制需求的效果,但是房价的上涨趋势短时间内还在延续。

反方 现行统计方式有失偏颇 能否准确反映实际情况还有待考量

“每年在各种各样的房地产数据公布后,市场上都会出现质疑的声音,这并非空穴来风,现行的数据统计方式有失偏颇,能否准确反映实际情况还有待考量。”一位业内人士指出,在全国各大城市,权威机构出具的数据时常出现冲突,同样的城市,同样的统计对象却出现涨跌互现的情况。

2007年4月,广州市国土房管局发布的房地产市场分析报告显示:3月,广州一手房均价为7029元/平方米,比2月均价下降了700元/平方米。然而几天后,由国家发改委发布的《2007年一季度房地产市场运行情况》报告中的数字却截然相反,报告显示,今年3月,广州新建商品住房销售价格同比上涨8.6%,环比上涨1.2%。

去年12月,深圳市国土资源和

房产管理局在发布的《2006年1—9月深圳房地产市场分析》中称,深圳市9月商品住宅价格环比下降了12.7%,并创出近5个月来的最低点。而去年国家发改委公布的第三季度和9月份全国房地产价格指数报告却显示,深圳的房价同比涨幅高达10.6%,仅次于厦门,位居全国涨幅榜的第二。

两组数据的公开“吵架”,有关部门在公布两种统计数据时,又没有特别的解释说明,着实让购房者摸不着头脑。

“出现矛盾的数据其实与数据的统计方法有关,然而现行的统计方式存在多种漏洞。”业内人士认为,统计范围的单一、数据收集难度较大、各部门协调力薄弱的现存问题都让“官方数据”大打折扣。

目前,有些城市的统计方法是

对各个板块的典型楼盘进行跟踪,以点概面,而且跟踪对象随时变化,对房价的指导意义不大;目前统计局的很多数据直接来源于房地产公司,但从实际情况看,许多企业并不重视这项义务工作,没有固定的统计人员,一遇到统计局索要报表,总有些企业以各种各样的理由无法按时上报或乱报,造成最终数据误差。

综上所述,房价统计在各个环节上出现一点小误差,最终统计的数据并不能准确体现楼市的真实情况。把握房地产市场信息披露的公开与公正。这不仅关乎老百姓对住房消费的心理预期,而且也关系到中央政府对房地产调控政策的把握。可以想像的是,如果官方统计数据“水分”过大,既会误导普通民众的消费,也会让政策制定者产生误判。

●后市预测

未来房价涨幅或将趋缓



薛建雄
佑威房地产研究中心主任

再回到今年刚发布的统计数据,我们发现,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨9.5%,涨幅比上月高0.6个百分点;环比上涨1.6%,涨幅比上月低0.1个百分点。

“从同比和环比这两组数据中,我们就能看见各大城市楼市的未来走势。”据佑威房地产研究中心主任薛建雄分析,由于去年6月宏观调控之后的房价相对平稳,而今年前期的房价上涨逐步在交易数据中的体现,这就导致了今年同比数据的逐月提高(同比上涨9.5%,涨幅比上月高0.6个百分点)。环比的涨幅在下降(环比上涨1.6%,涨幅比上月低0.1个百分点),表明房价的涨幅已经趋于缓和,只是因为之前开发商提高报价后的数据在逐步体现,因此环比数据还在出现上涨,但涨幅放缓。

薛建雄表示,由于提高首付和加息等新政的冲击,特别是最近各银行传出无钱放贷的消息,已经使得购买力透支的楼市,成交进一步低迷,开发商可能暂时放弃抬价的销售策略。因此,环比涨幅会在将来的几个月里逐步减小,房价涨幅将趋于稳定。