

# 楼市:回暖之后走向何方?

□ 欣闻

不管股市热闹不热闹,深处牛市还是熊市,楼市都不会失去人们的绝对关注。8月10日,国家发改委在官网的分析文章称,中国房地产市场“有望延续回暖势头”。

“近期,房地产市场总体回暖。5月份开始,百城住宅均价环比由跌转涨,6月涨幅扩大至0.6%,一、二线城市回升态势明显。”国家发改委分析,“下半年房地产市场有望延续回暖势头,这既有利于改善物价运行的宏观环境,也会对后期CPI和PPI走势产生支撑作用。”

回暖是今年年初至今为止不争的事实,尤其是在存在刚需和改善性需求的一、二线城市。

但与此同时,今年的楼市还是呈现出了与以往回暖不一样的情况:一方面,回暖的情况大多集中在二线城市,诸多库存很高的三、四线城市仍难从根本上有起色;另一方面,随着一、二线城市的房价和成交量的不断攀升,银行正在调整原本被看起来优惠的贷款利率政策。

对此,有分析人士认为,中国房地产市场今年下半年能否延续强势,还有待观察,同时,随着房地产税市场传闻的不断发酵,其究竟会对中国楼市产生何种影响,亦要市场进行消化和揣度。

## 回暖

回暖,可以说是今年一、二线城市的主题词。比如,海南省三亚市统计局近日发布的上半年三亚市房地产运行情况分析报告显示,在国家宏观政策环境调控向房地产市场逐步释放利好因素的带动下,三亚房地产开发投资大幅增长,商品房销售平稳增长。

“上半年,三亚固定资产投资完成311.9亿元,其中房地产开发投资完成199.5亿元,增长41.1%,较2014年全年增速高15.6个百分点,较一季度增速提高21.1个百分点,拉动全市固定资产投资增长21.6个百分点,成为三亚固定资产投资增长的推动力。”三亚市统计局称,今年上半年,三亚全市销售面积50.13万平方米,增长12.6%;从价格变动情况来看,上半年商品房销售网签均价为20004.76元/平方米,同比下降15.16%。

再看另一个二线省会城市南京。数据显示,今年7月全市,南京商品房成交量大涨至10407套,创



下南京6年来新高。其中,因为国家级新区概念,江北新区成交量占南京全市总成交量的49.05%。

对此,南京本土的开发商之一苏宁环球发布的半年报显示,公司今年上半年实现营业收入约37.64亿元,同比大增609.33%;实现归属于上市公司股东的净利润3.2亿元,同比增长556.90%。

二线城市如此,一线城市回暖“更甚”。以上海楼市为例,同策咨询研究部总监张宏伟调查称,回顾上半年上海楼市的推盘节奏,我们发现,大多数开发商将更多的推盘计划放到2015年春节之后,尤其是2015年4月底和5月份,因此,2015年4月底和5月份成为今年第一波成交量的高峰期。

“在央行降准、降息、上海普宅标准调整、公积金政策调整、二套房贷降首付、营业税降低免征门槛等“救市”政策刺激之下,上海楼市集中推盘放量的“窗口期”在二季度出现。”张宏伟称,从实际成交数据表现来看,由于房企的推盘计划基本与政策放量的“窗口期”吻合,导致二季度成交量迅速拉升,最终带动上半年楼市成交量价出现齐升。

同策咨询研究部数据监测显示,今年1月-6月,商品住宅累计成交面积约610.26万平方米,同比上涨50.24%;商品住宅销售价格30926元/平方米,同比上涨17.47%。其中6月份,由于“救市”

政策发力、房企推盘周期、房企冲刺半年报业绩等因素,6月成交量出现大幅回升,达到147.81万平方米,较去年同期上涨107.10%,环比5月上漲3.68%。

不过,到目前为止,楼市“发烧”最严重的,还是深圳。今年前6个月,在全国楼市“领跑”榜单中,深圳多次排名第一。

## 分化

但与一、二线城市火热的状态相比,今年年初至今,三、四线城市的楼市仍相对比较低迷。

中国指数研究院公布的最新数据显示,2015年7月,全国100个城市新建住宅平均价格已连续上涨3个月。其中,三、四线城市表现并不乐观,市场依然呈现供大于求的格局,去库存仍是第一要务,但未来房价走势将趋于稳定。

对此,今年早些时候,就有专家撰文称,“2015三四线城市房地产泡沫消退,土地不再值钱,城市债务水落石出,某些中小城市将步泡沫城市的后尘,出现实际破产。”

据机构此前发布的数据,相比之下,供过于求的二、三线城市受新政的提振作用将较为有限,成交量难见明显起色,库存压力也使卖方不敢轻易大幅涨价。

分化的不止是市场,还有政策。目前,在一、二线楼市出现回暖后,银行对二套房的房贷政策出现了明

显“分化”。

融360监测的数据显示,以上海为例,就二套房政策看,首付最低仍为浙商银行的3成,但首付4成的银行由上个月的8家减少至6家,中国银行及邮储银行均由首付4成提高至首付7成。

“这一变化显示出上海在二套房贷首付比例出现收紧态势。”融360认为,上海此时调整二套房首付比例与上海房价大涨,需求过盛不无关系,此时收紧房贷政策,可给过旺的楼市起到“降温”作用。

当然,在业内看来,真正能对楼市起到“降温”作用的,可能还是“房地产税”何时出台。

有观察人士发现,最新调整的十二届全国人大常委会立法规划公布了多项立法任务,“其中,房地产税法在位列其中,这让一度淡出公众视野的房地产税话题再次发酵”。

事实上,全国政协委员、财政部副部长朱光耀今年全国两会期间就曾表示,目前由全国人大牵头、财政部配合的房地产税法立法工作正在研究过程中,立法程序一定会充分听取和反映民意,“我们是非常审慎的,人民群众的要求、大家的关注一定会在其中得到反映”。

不过,媒体认为,在房地产税何时能落地,条件是否成熟等一系列疑问面前,在不动产统一登记等工作尚未完成的背景下,房地产税不会在短期内落地。

【本期导读】

起底“救市者”  
证金公司

第02版

走近书法名家  
周志高

第03版

购置税减半  
能否救车市

第04版

三福助力世博  
非遗走向世界

第05版

创意农业征途上  
践行企业责任

第06版

“候鸟式养老”  
艳阳新模式

第07版

本报联系电话:  
64833491、64836476 转各分机