

楼市
2011
导读

金茂大厦开发商上海推出别墅作品

“十大期待”特别大奖金茂逸墅今日本报四联版重磅亮相

详见 B15—18 版



春天来了?

3月楼市局部回春,部分楼盘“舍价保量”的开盘战略取得显著成效,潜在购买力一触即发,阔别已久的热销场面再现申城楼市,是“真暖”还是“假热”?4月新盘又将如何应对?楼市前景悬念再起……

详见 B10、11 版

[短评]

大限将至,“降”字难提

□世联地产华东区域总经理 袁鸿昌

近日,各城市在大限前纷纷出台房价控制目标,大多数以 GDP 发展速度为房价涨幅上限,这说明了地方政府对压制房价积极性有限。究其根源,这跟地方政府的债务平台高达 10 万亿的债务总余额有关。地方政府的财政收入严重依赖土地出让金,而 2010 年土地收入占地方财政比重高达 66.5%。一方面,地方政府一年至少要还债 1 万亿以上,还要担负中央政府下达的保障房任务,此外还要负责地方经济的发展和改善民生等职责;另

一方面,中央从地方财政抽取太多,转移补贴给地方又太少。这两方面导致了地方政府寻求预算外收入,严重依赖高价卖地收入来支撑地方财政的正常运转。这也导致了高地价与高房价陷入了恶性循环的局面:地方政府寻求减少土地供应从而通过“招挂拍”将土地卖高价,从而推高了房价;另一方面,高房价刺激地方政府会将土地卖到更高的价格。这便不难理解:“两会”期间中央政府将建设保障房的主要资金给地方政府,地方政府便要求发债

中央政府当担保人。中央政府和地方政府的总债务已经超越了财政收入,未来虽然还有发债空间,但会对国家造成较重的负担,影响未来的经济发展。除此之外,地方国有企业的总资产达到 28 万亿,地方政府可以在逼不得已的情况下寻求转让,但会失去一笔稳定的财政收入,因此该方法也并不现实。综上所述,地方政府对土地财政的依赖程度并不会减弱,保障房建设还会加剧地方政府的负担,刺激地方政府进一步依赖土地财政,

所以地方政府在抑制房价的意愿并不会强烈。但是地方政府会政治任务的要求下,可能会寻求多点安排低价楼盘上市拉低整体房价,从而造成涨幅受到抑制的局面。加上“限购令”的影响,开发商的资金链会受到成交量下降的影响,从而会加快推售首次置业的低端产品,加快销售速度回款,保证现金流的安全。两方面作用的叠加,今年的房价整体涨幅便会达到中央政府平抑房价的目标。(以上观点仅代表专家个人意见)

一周楼市

8%

上海市 3 月 28 日公布了 2011 年房价控制目标,即新建住房价格涨幅低于全市年度生产总值和城乡居民人均可支配收入的增长水平。相关人士表示,根据上海市政府所提出的“十二五”规划目标显示,五年全市生产总值年均增长 8% 计算,也就是说调控目标在涨幅低于 8%。

一房一价

3 月 22 日,国家发改委发布《商品房销售明码标价规定》,要求商品房销售实行一套一标价,明确公示代收代办收费和物业服务收费,商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。

986 套

据上海搜房网数据监控中心统计,上周(3.21—3.27)上海市商品住宅成交 986 套,比前周(3.14—3.20)增加 370 套,环比增长 60%,总计成交面积 10.5 万平方米,环比增加 50%,价格方面,上周成交均价为 21835 元/平,环比前周下跌 4.9%。

120 盘

预计随着开盘楼盘的持续增多,4 月上海优惠楼盘数量将进一步上升。在 4 月预计推出打折优惠的约 120 个楼盘项目中,外环外有 96 个,约占总量的 80%;中外环间楼盘 12 个,中内环间优惠楼盘 4 个,内环内优惠楼盘 8 个。

0.5 个百分点

3 月 25 日,央行今年第三次调高存款准备金率 0.5 个百分点。大型商业银行的存款准备金率达到史无前例的 20%。这对于原本就受制于贷存比不能超过 75% 界限的银行来说,再次增加了流动性的压力。

新民楼市爆料热线 (8:30—17:30)

52921960