



7月18日,国家统计局公布今年6月份房价数据。全国房价总体平稳,一二线城市房价同比涨幅连续回落,一线城市房价环比下降,折射了本轮楼市调控政策的威力。

据不完全统计,自去年“9·30”调控至今9个多月时间,全国已经有超过60个城市或县区发布各种房地产调控政策。时至年中,今年春天起不断“加码”的楼市调控仍在继续。

新一轮调控给房地产市场带来了哪些变化?稳定楼市的长效机制如何落地?“新华视点”记者近日多地调研,探寻房地产市场的动态与走向。

今年以来,以北京“3·17”政策为起点,从北上广深等一线城市,到南京、杭州、厦门等热点二线城市,再到环京、环沪周边区域,新一轮范围更广、力度更严的调控席卷全国。

从国家统计局数据看,上半年房地产价格调控成效进一步显现,楼市分化态势依然明显。

一线城市房价稳中回落。截至今年6月,一线城市新建商品住宅和二手住宅价格同比平均涨幅均连续9个月回落。6月份,一线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比平均分别下降0.1%和0.2%。其中,北京二手住宅价格环比下降1.1%,深圳新建商品住宅价格同比涨幅收窄至2.7%。

截至6月,二线城市新建商品住宅价格同比平均涨幅连续7个月回落,二手住宅价格同比平均涨幅连续5个月回落,过热局面得到一定遏制。6月份,尽管杭州等个别热点城市价格环比略有上涨,但总体看投机需求得到遏制。

同时,非自有资金不能拿地、现房销售、自持面积要求、限房价竞地价等措施限制了参与竞拍房企的对象,房地产企业拿地冲动相较以往减弱。记者调查发现,尽管大部分房企仍然看好一二线城市土地市场,但房地产开发投资增速呈现缓中趋稳走势。

但记者日前采访部分三四线城市,发现一些地方的房价有回温态势。国家统计局数据也反映出部分三四线城市的地价和房价出现上涨。

中山大学岭南学院房地产研究中心主任廖俊平指出,近年来,越来越多大城市的人口回流到原流出地,相当一部分回流到了三四线城市。据统计,部分三四线城市的回流农民工购房占比超过当地商品住房交易量的50%,有的县城甚至超过70%,自然推动了房价上涨。

房价变动时刻牵动着购房者的神经。刚过去的6月,由于无力承担40万元一个的车位与六成的首付款,拥有刚性需求的白领小冯,与看中的一套位于杭州市西湖区之江板块的新房擦肩而过。

浙江省住房和城乡建设厅房地产市场监管处处长寿寿林说,个别房地产开发商采取高价绑定车位、将新房通过二手市场转让等手段提价,被政策“压下去”的差价落到了像小冯这样的购房者身上。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说,调控楼市既要用短期见效快的方法去“堵”,也要用面向中长期的措施去“疏”,做到远近兼顾、疏堵结合。

未来,房地产将走向何方?



调控之问:长效机制落地有多远

从限购、限贷、限价到限售、限商——上半年,一线城市和热点二三线城市,密集出台以“限”为核心的紧缩型需求侧调控措施,力图全面管控投机炒房。

记者注意到,在进行以“堵”为特点的需求侧管理同时,一些供给侧调控的“后手棋”也开始落子布局。

7月4日,上海位于浦东新区和嘉定区的两幅出让地块首开“只租不售”模式。3天后公布的《上海市住房发展“十三五”规划》提出,上海“十三五”期间计划供应5500公顷住宅土地,可提供住房约170万套,比“十二五”期间增加60%左右。

实际上,在上海公布未来5年供应计划之前,北京也开启了供给侧结构性改革的思路。未来五年计划供应住宅用地6000公顷,其中有建设用地5000公顷,集体建设用地1000公顷,以保障150万套住房建设需求,其中包括50万套租赁住房。

以北京、上海等一线城市为代表的楼市“供应之变”表明,楼市调控重点正从最初的“打补丁”“堵漏洞”,向如今的“增供应”“调结构”转变,调控手段正由堵到疏、由抑投机转向稳预期。

楼市的火热往往伴随“地王”的不断涌现,背后不仅有土地短缺、拍卖机制的原因,也与过度透支的金融有紧密关系。

“各地要建立购地资金审查制度,确保房地产开发企业使用合规自有资金购地。”不久前,住房和城乡建设部和国土资源部联手加强购地资金管理,掐断货币到房地产之间不合理的“明渠暗道”。

此外,5月底,住建部发布我国首个住房租赁和销售法规的征求意见稿,“购租并举”改革全面提速。大力发展住房租赁市场,预示着热点城市住房供应将从“重售轻租”跛行式供应体系,转向构建“租售并举”的供应新体系。

种种迹象显示,从土地供应、金融到立法顶层设计,房地产结构性调整的调控思路逐渐浮出水面,基础性制度和长效机制的“四梁八柱”正在搭建。

刘洪玉说,需求侧管理“先手棋”只能治标,只有尽快下出“后手棋”,着力改善土地和新建住房供给管理,提高市场供应弹性,才能稳住老百姓对楼市的预期。

市场之问:如何将“房住不炒”落实到位

从去年底中央经济工作会议,到年初中央财经领导小组会议,再到刚刚闭幕的全国金融工作会议,稳定楼市、防范风险一直是高层关注的重点,也是当前经济社会生活的头等大事之一。

在业内专家看来,地方政府这一轮房地产调控确实是在“动真格”,很多调控手段力度之大超乎预期,如对“商改住”项目等一些市场顽疾“动刀”。

如何将“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位真正落实到位?

中国指数研究院常务副院长黄瑜说,关键要加快形成稳定房地产市场发展的长效机制和住房制度。她表示,中国目前仍处在城镇化快速发展阶段,楼市向好的大方向没变,仍是推动中国经济发展的稳定器。

长效机制的建立是一个长期动态的过程。“与长效机制相关的各种相关政策,都要从局部利益中走出来,从稳定市场、防范风险的大局着眼。”刘洪玉说。

在浙江大学房地产研究中心主任贾生华看来,要建立长效机制,就必须

加快房地产税收体系改革,抑制投机行为;促进公共服务均等化,防止权利、财富、产业、人口单向集聚。

中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞提出,政府各部门应协同发力推进房地产长效机制建设,既要完善供求、竞争与价格等市场调节机制,也要加强监管、调控和保障等政府调节机制。此外,住房、土地、金融、财税等配套改革要组合发力,通过条块纵横结合编制一张长效机制网,既兜住“住”的底线,又缚住“炒”的野马。

(新华社“新华视点”记者 韩洁 孔祥鑫 王优玲 马剑 周强 郑钧天 席敏)