



有关数据全线反弹

楼市回暖，还是昙花一现？

尽管8月决策层一再发出调控从紧的声音，部分城市暂停三套房贷，土地清查、预售监管等从紧消息也接连发出，但目前的楼市销售似乎未见影响。

根据国家统计局的最新统计数据，今年1-8月份，山东省商品房销售面积达4429.04万平方米，商品房销售额达1639.7亿元。由此算来，8月份山东商品房平均售价为每平方米3884元，相比7月份的3338元，每平方米涨价546元，涨幅约为16%。

数据显示，我省济南、青岛、烟台、济宁四城市房屋销售价格尤其是新建住宅价格和二手住宅价格，同比涨幅均有所缩小。其中，济南房屋销售价格同比涨5.8%，环比涨0.3%，涨幅也均有所缩小。

于是，市场上又开始产生一些熟悉的问题：楼市调控是不是已经见底？楼市是不是已经开始回暖了？房价是不是要开始“报复性上涨”……记者认为，只有搞清楚成交量回升的原因及所揭示的意义，才能对市场走势作出准确的判断，进而制定正确的决策。

“以价换量”促楼市增长

新房市场是价格市场，就济南楼市而言，新房的供应规



购房者挑选自己中意的房子

模远无法满足市场需求，产品价格的高低在很大程度上决定了项目可以实现的销售速度。从7-8月份的销售情况来看，新房成交量的回升主要源于低价项目的拉动，如恒大绿洲、恒大名都、绿地新里卢浮公馆等热销项目都采取了低价入市的策略，通常奉行“快速滚动开发，不囤地赚溢价”的开发商都会已“以价换量”，实现快速现金流转，市场交易情况也表明购房者对其青睐程度要远远强于

“温吞慢性、坐地起价”的开发企业。

而同期在售的其他有历史价格压力的，高价楼盘的销售依然惨淡。这种冷热不均的状态表明，新房市场的降价预期强烈且在不断强化，只有采取积极的销售策略，才能使产品实现顺利销售。展望后市，随着开发商资金压力的普遍增大，低价销售正成为一种风潮。

二手房市场是价值市场，就济南楼市而言，由于新房价格居

高不下以及新政调控带来的购买力的缩水，越来越多的购房需求转入二手房市场释放，从而使该市场的波动更能够反映楼市的变化和走向。出于“金九银十”的消费习惯，刚性需求和改善需求在经历了4个月的观望期后逐步释放出来，二手房的成交量开始接近调控前的水平。在这种情况下，二手房价格的降幅也开始收窄，近期中央政府不断释放进一步调控的信号，对二手房市场也产生了一定影响。

数据全线反弹

“回暖”言之尚早

业内人士分析认为，成交量小幅反弹的同时，价格继续持平，这还不足以说明楼市出现了转折性的变化。即便市场再次进入量价齐涨的状态，房地产的调控力度也存在进一步加大的可能，因此现在断言市场“回暖”还为时尚早。

“成交量上涨不一定表示市场开始回暖。”业内人士张大伟表示，虽然从数据上看，8月份的成交量数据相比之前不管是二手房还是商品房都有明显上调，但因为8月初中央多次重申宏观调控将持续，楼市总的趋势依然是调整。

根据相关部门对目前调控政策效果的判断，房地产调控虽然已经初现成效，但与预定目标还有一定的差距，这使得未来政策进一步调整的预期依旧存在。

“金九银十”是济南楼市传统的供应及销售旺季。但记者了解到，据济南透明售房网的数据，9月1日至7日，济南新房的成交量仅为230多套，平均每天的成交量30多套。环比七、八两月周平均销量330多套有近三成的降幅。

市场出现“价涨量跌”，开发商也在推出各种优惠促销信息，轻言市场回暖还需时间考验。

(楼市记者 郭强)

■一家之言

楼市调控紧盯房价变化

杨红旭 上海易居房地产研究院综合研究部部长

近段时间，官方频频表态楼市调控。先是国务院副总理李克强在北京和常州两地视察工作时，反复强调楼市调控不放松，坚决抑制投资投机性购房需求。近日，国家发改委主任张平在第十一届全国人大常委会第十六次会议上做报告时表示：今年以来的房地产调控取得了初步成效，住房价格过快上涨势头得到初步遏制，但目前部分大中城市住房价格仍然过高，调控房地产市场的工作依然繁重。

老实说，住建部和国土部是房地产行业的主管部门，但国家发改委却是全国经济政策的制定部门，而房地产业既是国民经济的支柱产业，又是本轮宏观调控中紧缩程度最大的行业，所以发改委对于房地产调控效果的评定，直接关系到房地产政策的下一步走势。而上述张平主任表露出来的意思，依然是政策不放松，甚至还有加码的可能。

调控效果是有的，只是“初见成效”。本轮房地产调控最重要的目标是：遏制部分城市房价过快上涨。所谓“初见成效”，是指从6月份开始，全国房价基本上止涨了。国家统计局和发改委联合发布的70个大中城市房屋销售价格显示，6月份首次出现环比下跌，不过跌幅只有0.1个百分点，7月则是环比持平。

国家发改委单独发布的36个大中城市房价数据表

明：7月份新建商品房集中成交价为8680元/平方米，环比6月份上涨1.61%。这一数据是实际成交均价，而国家统计局是价格指数，二者在统计方法上有所差别。不过二者皆反映出近两三个月全国房价只是止涨或涨幅减少而已，离调实质性的下跌还有明显距离。

国家发改委在公布36个城市房价时曾指出：从7月份的房价变化看，一线城市房地产市场量跌价滞，房价走势趋稳，对市场变化反应较为灵敏的存量房价格出现回落。但近期部分二、三线城市新建商品房价有所上涨，多数城市平稳，部分城市涨幅较大。

由此看来，房价不跌，则调控不止。问题的关键是，房价跌多少才能让中央满意？这其实是无法量化的，但还是可以有些大概的衡量目标。上一轮全国房价下跌，从2008年8月至2009年2月，全国70个城市房价指数连续7个月环比下跌，虽然每个月的跌幅都没超过0.5%，累计跌幅只有1.9%，但已达到国家不愿承受的程度。当然，彼时国家更担心宏观经济过度低迷。

若以此类推，在当前宏观经济增幅正在下滑，而回落速度不可能超过2008年下半年和2009年一季度的情况下，国家可以忍受或希望70

个城市房价环比下跌半年左右，也即跌至明年一季度，这样基本就能达到预期目标了。至于跌幅，按照我国房地产市场的现状，不可能出现较大跌幅，累计环比跌幅达到2%左右就差不多了。

当然，必须考虑区域差异性。本轮调控主要是抑制部分房价过高、房价上涨过快的城市，所以就房价指数而言，一线城市的跌幅应明显大于全国平均水平。7月份70个城市房价环比持平，而上海则下跌0.6%，反映出一线城市和部分二线城市的房价调整幅度大于其它城市。若以同质楼盘价格相衡量，全国住宅价格应出现10%左右的跌幅，而高房价城市则应出现20%左右的跌幅，才能算得上基本达到调控目标。近几个月商业银行反复进行房价下跌30%的压力测试，从一个侧面说明了中央意图。

所以，至明年一季度之前，一线城市和部分二线城市的房价应该有所下跌，房地产调控才有可能松动。如果接下来几个月，房价不跌反涨，则极有可能招致新的调控政策的打压。比如，近段时间，国家发改委、重庆市、上海市等皆有研究推出房产税的媒体报道，这就是很重要的一个“备用政策”。

目前楼市销售回暖与地产开发趋冷并存。如果这些资本进入楼市炒作，无疑会造成房地产泡沫膨胀，但如果引导这些资本进入房地产开发领域，则将推动商品房供给的增长，从而从供应端遏制房价快速上涨。

引导资本放弃炒楼 转向地产开发供给

楼市调控开启投资新方向

近期，楼市销售回暖与地产开发趋冷并存。这表明，在货币流动性充裕的情况下，地产调控的思路可考虑从单纯压制需求逐步向增加有效供给转变，而引导更多的社会资本投向房地产的供给端，也可以作为今后调控政策考虑的选择之一。

8月以来，主要城市商品房市场在前期小幅调整的基础上再现“量价齐升”，其背后有刚性需求释放的推动，也有社会资本投资需求躁动的助力。从目前的市场情况看，依靠提高房贷利率和首付比例、限制三套房贷等为主要手段的信贷调控，在遏制房价方面发挥了重要作用，但最近的楼市走势有可能要求调控更重视扩大有效供给。其中，敦促地方政府扩大土地供应是一方面，引导大量社会资本，尤其是前期投资商品房领域的资本介入房地产开发领域，则是另一重要方面。

众所周知，我国尚处于快速城市化进程中，大量新增城市移民对住房的需求，构成了未来房地产市场继续强劲增长的重要基石。而在这一预期下，叠加在刚性需求之上的投资性购房需求也会进一步膨胀。

与此同时，经济增长伴随的货币扩张在短期内也不会停止。去年近10万亿元的天量信贷和以往几年年均20%以上的广义货币增长，使得社会上留存的资本量十分庞大。这些资本必然会继续寻找投资和保值增值的商业机会。显然，货币政策可以在短期内遏制这些资本进入楼市，但不可能永远堵住资本对房地产的投资渠道。

如果这些资本进入楼市炒作，无疑会造成房地产泡沫膨胀，但如果引

导这些资本进入房地产开发领域，则将推动商品房供给的增长，从而从供应端遏制房价快速上涨。

从近几年的经验看，炒作商品房的收益率远远高于房地产开发，这是由特定制度环境和经济高速增长所造成的，今后，商品房领域的投资风险会逐渐增大，前期的投资资金也急需寻找新的出口。而目前的问题则是缺乏足够的金融创新来吸纳这些资本。

从开发商角度看，近期出台的调控种种都指向其资金链。而地方政府扩大保障房项目，缺的也是资金。假使政府能合理引导前期投资商品房领域的资金进入房地产开发，并保障其合理的收益率，预计代表供给的开发投资将明显增加。

通过金融创新，将社会资本从需求端转向供给端，可减少楼市投资和投机需求，同时增加供给平抑房价，而这些资本也将根据不同的风险偏好获得不同的收益率。这一思路或许将为楼市调控开启新的方向。

近期，不少资金链趋紧的房地产企业已开始涉足此类地产金融创新，比如金地、复地等相继设立私募投资机构吸引社会资本介入其项目开发。今后，这些新模式将如何发展还有待观察，但可以肯定的是，在日益完善的金融环境中，旨在扩大供给的房地产金融创新，将为楼市的健康和稳定发展创造条件。

(楼市记者 郭强)

时 间：2010年9月17日-19日 地 点：济南舜耕国际会展中心

2010山东住交会暨第23届齐鲁秋季房地产展示交易会



市场篇