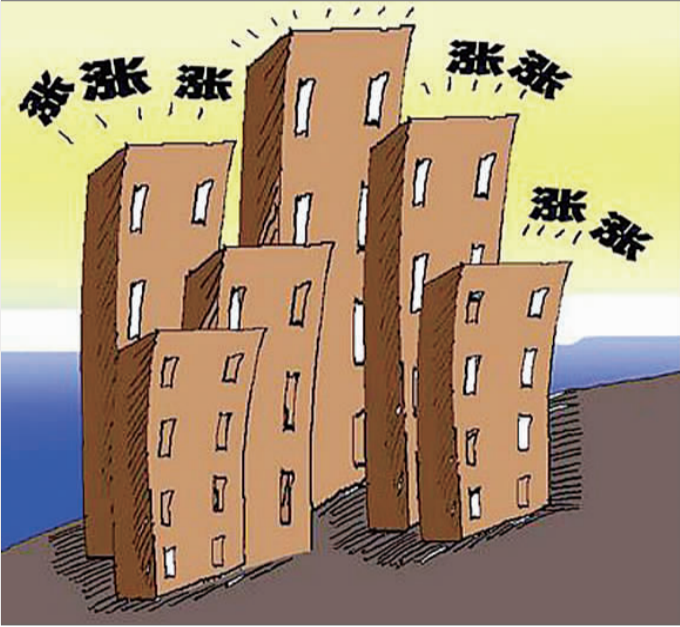


华远地产董事长任志强似乎有先见之明般在微博上抛了一句,“按不住了吗?”他说这句话的背景是,一位业内人士录入了一组数字,显示11月北京房价仍在上涨。

今年9月底执行的二次调控已过去两个月时间,但房价并无太大改变,甚至逆市上涨。在这场与政府的较量中,市场仍略占上风。社科院研究员称地方政府是此次调控失效主谋。

二次调控后，房价仍在涨



涨价再次袭来

仅半个月时间,环京津房价出现了跳跃式的上涨。

河北固安一个原本计划明年年初开盘的楼盘,最近就像中

这种行为也助燃了北京楼市的情绪。

11月,北京23个在售楼盘涨价,涨幅从最高32.65%到0.33%。据北京中原数据统计,9月29日后北京取得预售证的项目合计有62个,除新里苑、京贸国际城等项目价格有明显下调外,大部分价格均平稳甚至上涨。

深圳、天津、海口、昆明、兰州等城市房价,近期也露出上涨苗头。中国指数研究院数据显示,11月最后一周,深圳、天津房价分别上涨12.93%、7.81%。其他城市中,海口、昆明、兰州等城市楼盘成交价格环比涨幅较大,在10%-40%之间。

不仅仅是新房,二手房价格也出现了上涨。北京中原数据统计,北京二手房从10月份的18790元/平米上涨到了目前的19120元/平米,上涨幅度为1.2%。

1.2%。

调控大势已去

中国社会科学院工业经济研究所投资与市场研究室主任

调控大势已去

中国社会科学院工业经济研究所投资与市场研究室主任曹建海在接受记者采访时说，“调控大势已去。”

北京科技大学管理学院教授赵晓认为,在经济与物价“双高”增长,流动性过剩格局亦未

改变的背景下,房价出现大幅下跌是极小概率事件。从市场表现看,只要开发商一降价,房子很快就会卖完,这说明供不应求的基本格局并没有根本改变。市场看不见的手与政府看得见的手在较量中,市场略占上风。

赵晓说这话的背景是,楼市成交量在调控两个月之后也达到了历史最高点。

据中国指数研究院对全国的监测数据显示,11月最后一周监测的35个城市中,17个城市楼市成交量上涨。

一位不愿透露姓名的房地产商表示,尽管是史上最严厉的调控,但不分地区一刀切的做法,很难收到实效。每个城市的情况是不一样的,地方政府推高地价的动力并未改变;同时,由于大力兴建保障房,很多开发商认为商品房将会越来越稀缺。

据了解,11月房价涨势最明显的河北地区,在有关机构抛出

“环首都经济圈”概念后,环北京地区在 20 天内,房价出现暴涨,大批北京投资客涌入。而大批开发商也在与当地政府洽谈土地开发事宜。

曹建海表示,地方政府原本就是炒房的主体。让原本被调控的主体去调控房价,显然难以收到效果。他认为,二次调控的力度并不够。

很可能出现

第三轮调控

海尔地产董事长卢铿担心，很有可能会出台第三轮调控。

张大伟认为,相比 2006 年和 2008 年的楼市调控,今年 9 月底开始的二次调控,虽然执行了力度最严厉的政策,但效果依然不明显。楼市调控已到了最关键的时期。“如果楼市再次出现反弹,也使得第三波调控成为可能。”他认为。

住建部副部长仇保兴近日公开对媒体表示,要对地方政府调控进行监测。他的建议是,要保持房价稳定,中央和地方要协同、各部门之间要协同对房地产的调控,并组合使用调控政策;要给地方政府土地、金融、财税等政策上的工具;制作房价投放与房价波动的定量分析模型,给中央政府一个合理的模型预测。

曹建海认为,政府可能已经准备好了第三次调控,目前只是在等待时机,比如,房产税的出台。他认为,从目前形势看,出台的房产税措施很可能在试点的0.3-0.4基础上提高税率。另外政府部门可能会进一步紧缩流动性,比如继续加息。

本版稿件据《21 世纪经济报道》

沪股(0621-60880)

个股简评 仅供参考
据此操作 风险自担