

2014年,楼市一改往日高歌猛进的姿态,投资增速放缓、库存居高不下、房价持续回落、市场分化明显。与此同时,“去行政化”调控趋势日益明朗。告别“黄金时代”的楼市将何去何从?

# 告别“黄金时代”,楼市何去何从?

## 别了,黄金时代!

2014年,楼市变化速度,显然超出市场预期。国家统计局公布的70个大中城市房价数据,可谓一个直观的观察窗口。

一季度,70个大中城市,有一半还处于环比温和上涨,然而从5月份开始,房价环比下降的城市个数持续增加,5月35个、6月55个、7月64个、8月68个、9月、10月均为69个。

不仅新建商品房如此,二手房价格环比下降的城市也持续增加,特别是到9月份,70个大中城市的二手房价全部呈环比下降态势。

房价的变化,直接影响购房者的心理。北京居民王勇一直想买西四环外的一套二手房。然而从年初的每平方米4万元到如今每平方米3.4万元,不断变化的房价让他一直处于观望状态。

一系列房地产市场的数据也在持续走低。开发投资增速放慢,1至10月份比1至9月份回落0.1个百分点。房屋新开工面积下降5.5%,作为传统销售旺季的“金九银十”风光不再,库存居高不下,10月末,商品房待售面积比9月末增加1091万平方米。

面对楼市种种变化,不少业内人士感慨,中国房地产行业轻松赚钱的“黄金时代”已经结束。

国务院发展研究中心市场经济研究所副研究员邵挺表示,中国房地产市场和中国经济一样,都已经进入了一个新阶段,即“供需总量基本平衡、区域结构差异扩大”。

## 政策风,将往哪儿吹?

从“政策很复杂,市场很简单”到“政策很简单,市场很复杂”,2014年,楼市与“行政化”调控方式渐行渐远。

一个具有代表性的现象就是,行政色彩浓郁的限购政策逐步退出部分城市。限购的保留与取消,被业内人士视为对2014年政府工作报告提出的“分类调控”的落实。

住房城乡建设部新闻发言人倪虹明确表示:“用市场的手段调控市场的问题,这将是下一步调控的主要方向和手段。”

部分受访专家表示,经济“新常态”要求中高速增长,这对于房地产而言是利好,可以让市场慢慢去调节自己。

对于步入新常态的房地产市场,不做过度反应,并不意味着政府不作为。特别是在当前宏观经济面临下行挑战的背景下,在坚持抑制投资投机性需求外,更要注重满足居民的合理住房需求。

2014年下半年出台的一系列政策对此均有所体现。比如房贷新政策要求“对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房,执行首套房贷款政策。”住房公积金新规定中要求推进异地贷款业务,公积金贷款对象扩大至第二套改善型自住住房。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说:“在抑制住房投机需求的同时,支持和鼓励使用需求,就能保持房地产业的经济规模,对宏观经济稳定增长作出贡献。”

专家还建议,在中国房地产市场告别高速增长“黄金期”,房地产投资量、竣工量和新开工量等各项重要指标的峰值已经到来的情况下,尤其要注重房地产泡沫的抑制和防范。

## 走势图,如何描绘?

走向新常态的房地产市场,呈现在大众面前的将是一幅怎样的走势图?

从当前来看,银行房贷新政、央行降息等政策出台,犹如给房地产市场注入了“强心剂”,自10月份以来,冷清的楼市有了些许变化。

10月份部分城市二手住宅价格环比有所回升。北京、上海、广州、深圳4个一线城市二手住宅价格环比均停止下跌。其中,北京二手住宅价格环比上涨0.3%,上海、广州、深圳环比均持平。

对于房价环比降幅收窄,国家统计局城市司高级统计师刘建伟认为,与各地房贷政策调整,房企为消化库存继续加大推盘力度,部分购房者选择入市这些因素有关。

楼市是否会全面回暖?部分受访专家给出的答案是否定的。他们认为,由于不少城市库存依然高企,加之土地消化周期过长,需求过度透支,房价调整尚未到位。因此,市场短期回暖不具可持续性。

中原地产首席分析师张大伟说:“一二线城市,楼市资金面将明显好转。三四线城市因为库存绝对值过高,这种情况下,即使信贷刺激,出现全面回暖的可能性也不大。”

此外,对于信贷政策对楼市的刺激作用,业内人士并不表示乐观。北京市房地产协会会长陈志认为,作为非对称降息,央行的此次政策会带来预期性的微刺激,但市场短期内尚未显示其影响,就预期而言,降息作用有限,未来楼市难言乐观。

就中长期而言,专家认为,从全国的房价收入比、户均住房套数、居民收入增速等指标观察,中国房地产市场仍具备实现平稳发展的条件。

文/新华

