

# 房价“轮涨”后,未来怎么走?

总体上看楼市将进入调整期,随着前期刚需释放以及预期调整,下半年以后房价涨幅将同比趋缓

国家统计局 18 日发布的数据显示,4 月份 70 个大中城市新建商品房价格环比上涨的城市有 65 个,是 2011 年国家统计局公布房价数据以来,上涨城市最多的月份。

大中城市房价普涨的原因是什么?对目前的房地产市场现状怎么看?未来房价走势如何?记者采访了有关专家。

## 房价“轮涨”怎么看

最新数据显示,4 月份 70 个大中城市房价总体继续上涨,上涨城市个数继续增加,部分二线城市环比涨幅比上月进一步扩大,有些已超过一线城市涨幅。

相比一、二线城市楼市的“过热”格局,三线城市自开年以来就一直保持着“低温”去库存状态。

然而,在楼市整体回暖的大环境下,三线城市在 4 月也出现了些新变化。数据显示,4 月份 70 个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格同比上涨的城市分别有 46 个和 47 个,三线城市同比综合平均已由降转升,开始上涨。

“三线城市受库存去化周期过高的影响,房价难以大涨,总体保持在小幅上涨的状态之中。但也应该看到,三线城市房价继续下跌的可能性已经不大。”易居研究院智库中心研究总监严跃进称。

三线城市房价试探性上涨的同时,交易量也有所回升。来自上海易居研究院 4 日发布的报告称,4 月份,机构监测的唐山、淮安、潍坊、常州、莆田等 11 个三线城市新建商品住宅成交面积为 312 万平方米,环

比增长 2.6%,同比增长 39.1%。

由此来看,上月三线楼市成受二线城市的影响,呈现出相对火热的态势。对比 2010 年以来的月度数据,三线城市成交创下了阶段新高。这与三线城市积极去库存的政策导向有很大关联。

“三线城市观望情绪在快速消散,购房者积极购房的意识趋于增强。”上述报告指出。

## “轮涨”原因是什么

“4 月份一线城市涨幅较上月有所放缓,二三线城市涨幅开始扩大。”国家统计局城市司高级统计师刘建伟解读房价数据时说,从同比数据看,4 月份一二线城市涨幅继续扩大,三线城市由降转升。

“此番大中城市房价普涨是前期一系列政策发挥作用的效果。”民生银行首席分析师温彬分析说,为加快去库存,二三线城市出台了一系列旨在鼓励去库存的税收信贷政策,从一季度看,银行信贷投放比较大的重点城市,恰好是房地产成交和价格活跃的热点城市,支撑了这些二三线城市的楼市快速增长。此外,随着房贷首付比例下降,贷款利率下调,降低了购房人群利用信贷购房的资金成本,也助于楼市加速升温。

中国社会科学院财经战略研究院城市与房地产研究室主任倪鹏飞认为,房价“轮涨”的原因有 5 个:一是中央和地方去库存等宏观政策的实施,激励了消费和投资需求;二是部分二线城市和三线城市库存不多,市场供求相对紧张;三是在目前背景

下,农村人口向城市转移的规模大,住房需求强劲;四是受一线城市前期房价暴涨的传染和波及,二三线城市市场预期改变;五是一线城市在暴涨后对房地产投资和投机的严控措施,使得投资和投机向二三线城市转移。

## “轮涨”利弊有哪些

“今年 1 至 4 月份,房地产市场保持回升态势,市场销售量和销售金额保持较快增长,房地产价格总体有所上涨,房地产投资在恢复性上涨。”国家统计局新闻发言人盛来运指出,“房地产的回升对经济稳定增长发挥了重要作用。一季度,房地产增长对 GDP 增长的贡献率提升。”

温彬认为,随着城乡居民收入增长,城镇化进程加快,市场对房地产的刚性需求和改善性需求持续旺盛;另一方面,从全国总体看,城市间涨势出现新变化,一线城市涨幅环比有所放缓,二三线城市涨幅开始扩大,呈现量价齐升态势,反映出房地产市场向好的趋势。

“从这一轮房价上涨,可以清晰地看到投资客的身影。房地产还在去库存的过程中,如果房价过度上涨,这并不是好事。”中国人民大学土地管理系主任叶剑平在接受记者采访时说,“投资客很活跃,民间资本在抽身股市后,由于制造业低迷,缺乏合适投资渠道,所以大量投资房地产,房价上涨有相当一部分是投资推动的,而不是消费推动的。并且从一线城市向二线城市波及,推高了房价,要客观分析影响。”

温彬也指出,一些投机性需求在此轮房价上涨过程中发挥了助推作用。一些房地产中介、互联网 P2P 信托

等提供“首付贷”,给购房者加杠杆,这也导致未来楼市出现暴涨暴跌的风险上升,需要警惕。另外,当前国内部分城市开发商购地热情高涨,苏州、南京等地高价地王频现,已经出现较大风险,开发商后期应该谨慎。

## 未来房价怎么走

对于下半年房价走势,温彬预测,整体将呈现趋缓态势,“经过去年三季度至今年上半年楼市的快速上涨,总体上看楼市将进入调整期,随着前期刚需释放以及预期调整,下半年以后房价涨幅将同比趋缓,且不排除个别城市会出现价滞量缩、价格环比下降的情况。”

“住房具有消费和投资两种功能,消费是人人需要的基本功能。一方面要通过各种形式满足住房的刚需,另一方面也要抑制不合理的投机。”叶剑平指出,“房地产市场并不仅仅是自身因素决定的,随着大环境的转变,供给侧结构性改革的推进,投资将更多转向实体经济,用于生产领域转型升级和研发。这样才能从根本上避免房价无理性过快上涨。”

“从目前来看,三四线去库存效果并不理想,政策方面应当因地制宜,避免‘一刀切’,否则将加重楼市结构失衡。”温彬分析指出,由于一线城市人口净流入,经济基础比较好,房地产需求上涨更快,而三四线城市面临着更为严重的失血局面,这与去杠杆政策出台初衷背道而驰。“单纯靠金融杠杆化解库存,将对未来造成很大的金融风险,提高三四线楼市去库存的关键在于提高城市综合竞争力。”

“房价上涨过快的城市,可根据情况及时出台相关政策措施,包括采取必要的临时性行政措施。”倪鹏飞建议。

据《光明日报》

## 国资委：进一步推进央企重组

国新办 20 日举行国务院政策例行吹风会,国资委副主任张喜武表示,今年在原来的基础上还要进一步推进中央企业重组这项工作,成熟一户推进一户。

张喜武在回答央企重组问题时表示,去年重组了 6 对 12 家企业,这一年的实践情况看,重组的效果还是非常明显的。今年在原来的基础上还要进一步推进中央企业重组这项工作,要强调的是把握四个方面原则:一是从方向看,要坚持服务于国家的战略,更好的发挥中央企业服务国家战略的重要作用。二是从布局看,要立足于国有经济布局的结构调整大局,坚决落实国家产业政策和重点产业布局调整的总体思路。三是从效果看,要有利于优化资源配置,促进中央企业转型升级提质增效。四是从方式看,由企业为主,按照市场化方式规范,充分尊重企业的意愿,坚决杜绝搞“拉郎配”,成熟一户推进一户。

据中国证券网

# 云南特产直销会 延期至 24 日

文山三七、天麻、西洋参、玛卡产地直销 省钱 70% 三七每斤低至 178 元

| 三七                                                                                                     | 天麻                                                                                                     | 西洋参                                                                                                     | 云南玛卡                                                                                                    | 通知                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>178<br/>元/斤</p> |  <p>328<br/>元/斤</p> |  <p>468<br/>元/斤</p> |  <p>68<br/>元/斤</p> | 由于本次云南特产直销会在衡阳销售异常火爆,出现断货,很多消费者没有买到,强烈要求活动延期,经主办方决定紧急调来 500 斤优质产品已到货,将活动延期至 24 日下午 5 点结束。 |

## 买正宗云南文山三七就到环城北路 3 号(衡阳日报社广告中心)

为回馈衡阳市民,云南名贵特产主办方本次从云南带来了品种齐全,健康原味,自然本色,营养充足,品质上乘的三七、西洋参、天麻、铁皮石斛、玛卡。请广大消费者相互转告,数量有限,莫失良机!

买 4 斤送 1 斤 买 8 斤送 3 斤 | 订购电话: 0731-83295670  
直销会延期至 5 月 24 日下午 5 点结束 | 每日前 50 名免费领取价值 98 元三七花一袋 本品不能代替药物

衡阳直销会地址:环城北路 3 号衡阳日报社广告中心 现场免费打粉