



您的位置：首页 - 财经数字

调控满周年的京沪穗房地产市场(3月16日)

文章作者：

《上海证券报》消息，2005年的今天，中国人民银行出台了取消个人住房贷款优惠利率的政策。随后，新老“国八条”等一系列对楼市进行宏观调控的政策、措施相继出台，曾经一路狂飚的中国楼市也开始踏上漫长的调整之路。在国家和地方政府一系列税收、金融等政策措施影响之下，北京、上海、广州的楼市也出现了不同的“表情”。

在对楼市的宏观调控实施一周年之际，回首京沪穗三地楼市一年来的冷暖，不难发现，里面有颇多值得玩味之处。

北京、上海、广州三地，可以说都是这次楼市宏观调控重点“关照”的地区。但因市场自身情况不同等原因，三地楼市演绎了不同的故事。

上海：走下巅峰

今天是上海2006年首个大型房展——“上海之春”的开展首日。一年前的今天，在央行开始采取行动之前，上海市政府其实已经意识到房价长时间快速上涨的严重性，陆续出台了一些地方性措施调控楼市：一方面调整供应结构，力争中低价普通商品住房供应总量达到65%；另一方面出台金融、税收等方面的一些辅助政策，如对持有房产时间不到一年就转让的征收营业税，取消转按揭、提高多套购房贷款利率等等。

在一系列从国家到地方的宏观调控政策作用之下，上海的房地产市场交易量受到较为明显的影响。中原地产的数据表明，上海新房市场成交量在2005年7月跌至谷底，仅为77.91万平方米。而后逐步平稳回升，但2005年9月至11月的三个月中，平均住宅成交量仅为154万平方米，相当于2005年1月份成交量的55%；成交价格则缓慢回归，除个别楼盘出现较大幅度的回调外，其余楼盘均保持平稳走势。

美联物业上海区域副总经理冯泓睿表示，上海的二手房市场在2005年的成交先扬后抑，涨幅呈现明显回落。2005年1月至4月上海二手房市场沿袭了2004年的放量态势，成交量逐月走高，到6月份首次出现下降，随即进入盘整期。2005年7月至9月，每月成交量分别为97万平方米、98万平方米和97万平方米。直至当年第四季度，二手房市场才走出低迷。

北京：逆市大涨

实施宏观调控后的一年中，北京房地产市场由于不断受到各项政策影响，供应源头的土地市场供应数量明显减少。据北京市中原地产研究部提供的资料表明，截至2005年12月8日，北京市土地招、拍、挂市场共成交土地272公顷，较2004年同期减少许多。宏观调控政策不仅使得购房者开始持币观望，对于开发商同样也造成了相当大的影响。2005年北京批准预售普通住宅面积约1882万平方米，较2004年同期下降了10.2%。

但权威报告却指出，北京住房价格自2004年下半年起呈现加速上涨态势，2005年势头更为明显，商品住宅期房预售平均价格曾达到每平方米6725元，较2004年上涨19.2%，甚至一举超过上海的每平方米6698元的水平。在抑制房地产市场过热的大背景下，北京的房价反而出现了大幅增长。

分析师指出，北京楼市住宅价格的上涨，根本原因在于商品住宅市场的供不应求。“一方面，北京住宅市场化的进度导致需求量显著增长，本身就为价格上涨积蓄了巨大能量，另一方面，北京房地产市场中的竣工面积与销售面积居然并无太大差距，如此紧张的供求关系，当然会导致价格上涨。”一位业内人士指出。

广州：前景不明

相对比较成熟、市场态势也较为稳定的广州房地产市场，也受到了宏观调控的一些影响。统计数据显示，2005年1月至10月，广州的新建商品住宅供应量只有531.92万平方米，受到供应量减少的制约，2005年新建商品住宅交易登记面积也同比减少4.7%。

广州中原地产研究部分析师指出，由于供不应求，广州去年的房价从年初开始一路上扬。2005年广州市新建商品住宅交易均价为5114元每平方米，比2004年上升496元，升幅达10.7%，这也是自2000年以来，广州新建商品住宅交易均价首次突破5000元/平方米的关口。

“自住需求增加加上新房在市场流通量减少使得二手房市场出现供求不均的局面，楼价有上升趋势。”分析师指出，“政策方面的一些不确定因素、开发商宣扬的‘地荒论’都让市场摸不透，购房者开始持币观望或转而投向价格较低的二手房市场。”

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307
版权所有：中国社会科学院金融研究所