

媒体：当前楼市处“弱平衡”状态 须防炒作卷土重来



[摘要]

]尽管3月中旬以来全国各地出台严厉的房地产调控政策，热点城市房价上涨预期尚未逆转，土地价格仍明显上涨，市场稍有些风吹草动都可能会引发连锁反应。

3月中旬以来，全国各地出台严厉的房地产调控政策，从过去以限贷和限购为主要特征的“两限”，进一步升级到限贷、限购、限价、限商和限售等“五限”措施，对住宅投机炒作行为进行围剿，取得了积极成效。据国家统计局数据，5月，具有楼市风向标的北京市二手房价格环比下降0.9%；15个一线和热点二线城市房地产市场基本稳定，其中九个城市新建商品住宅价格下降或持平。

尽管如此，热点城市房价上涨预期尚未逆转，土地价格仍明显上涨。综合来看，当前楼市正处于“弱平衡”状态，市场稍有些风吹草动，都可能会打破这一局面，引发连锁反应。

应该看到，我国房地产市场基本面正发生根本性变化。从政策层面看，“房子是用来住的，不是用来炒的”，已经有效落实到具体的政策实践之中。

从资金面看，随着美联储年内第二次加息并公布了缩表计划，加上欧元区经济回暖，全球主要经济体退出量化宽松货币政策的预期趋向稳定。2017年5月，我国广义货币供应量M2同比增长9.6%，为近年来首次低于两位数的增长，未来货币供应量低速运行或将成为常态。而我国金融降杠杆进程中的金融业务规范管理，也将限制社会资金进入房地产的速度和规模。

从刚性住房需求分析，大多数刚需可能已经满足，一部分刚需因为高昂房价被商品房市场彻底隔离，因而具备经济意义的房地产市场供求已基本平衡。3月中旬以来，在各地严厉房地产调控政策措施出台后，市场交易量急剧萎缩。今年1至5月，全国商品房销售面积同比增长14.3%，增幅较上年同期下降了18.9个百分点。热点城市交易“速冻”的情况更为明显，北京商品住宅销售面积同比下降24.6%。基本面决定了楼市未来一段时间可能会释放内在调整动力。

不过，热点城市房价上涨预期依然强烈。据中原地产统计，截至6月20日，全国卖地最多的50个大中城市合计卖地金额同比上涨36.3%，平均地价上涨32.6%。虽然土地供应增加能够缓解热点城市供求错位矛盾，但地价明显上涨，反映出房地产开发企业的乐观预期没有发生实质变化，房价上涨预期尚未根本逆转。市场炒作的动力，正是源于对热点城市房价刚性上涨的信念。因此，市场投机炒作力量可能只是暂时偃旗息鼓，如果影响房地产市场的因素发生变化，投机炒作仍可能卷土重来。

数据显示，2017年5月全国70个大中城市中，大多数城市房价仍在上涨，涨幅有所回落，深刻反映出我国社会根深蒂固的炒房顽疾。2003年以来，我国房价特别是热点城市住房价格持续大幅上涨，巨大财富效应释放了空前的房地产投资投机需求，进而形成一种炒房惯性。与此同时，地方经济发展与房地产业高度关联并逐步形成路径依赖，导致房地产市场在相当长时间内“拒绝调整”，而社会资金大量涌入热点城市房地产市场，制造业转型升级“失血”，经营实体不如买房坐等升值，一定程度上改变了有关区域社会经济金融的运行结构，这些都与供给侧结构性改革背离。

总体来看，当前我国楼市正处在“弱平衡”状态。为防止投机炒作卷土重来，在落实“五限”措施的同时，要加快推出房地产市场调控的长效机制。

”为了面试，湖南商学院副院长刘国权特意穿起西装，打上领带。

按照政府购买公共服务要求引入第三方经办服务，建设“智慧医保”。

当前文章: http://www.nxein.com/news/y7qix_606.pdf

发布时间: 2017-07-26 05:03:21

[独裁者](#) [大将军](#) [楚汉传奇](#) [妖神记](#) [暴击僵尸](#) [丰田86](#) [卡萨布兰卡](#) [我叫mt](#) [哈弗m2](#) [劳斯莱斯幻影](#)