

8月底开始发酵的上海离婚买房潮、9月18日杭州限购前夜疯狂抢房、20日\*ST宁通B拟通过出售北京两套学区房保壳的消息近日“炸开了锅”……  
国家统计局9月19日公布的8月份70城房价数据显示,新建商品住宅(不含保障性住房)价格同比上涨的城市高达62个。房价的连续上涨,让购房人陷入了恐慌,无论是刚需、改善抑或是投资,都在寻求机会入市。抢房现象也并没有因为价格高企而有所减弱,即便是开发商采取夜间开盘、关闭样板间、提高定金等限制客流的手段也无法阻挡购房人的热情,托关系找熟人来买房屡见不鲜。一时间,房子已经成为街头巷尾议论最多的话题。  
——编者

京津及环京地区  
房价疯涨

据新华社天津新媒体专电 (记者毛振华)今年春节过后,京津及河北环京地区楼市一跃而起,不但高烧不退,反而愈演愈烈。房价居高不下的北京更加高不可攀,8月平均单套商品房住宅成交价已至526万元,达到历史最高点。  
与此同时,天津均价也排进全国房价前十名,市内六区新房成交每平方米均价正冲击4万元大关。  
石家庄、廊坊、香河等河北环京地区房价也开启飙升模式。  
业内专家认为,随着“金九银十”的到来,这波遍及京津及河北环京地区的房价“高烧”短期内恐难消退。

曾经的价格洼地也未能免俗

据国家统计局公布的最新数据,8月份房价继续上涨,在一线城市中,北京二手住宅价格环比涨幅最大,为3.9%,这也是近5个月来的新高。  
天津房价的疯狂同样令人咋舌。北邻南开大学南靠水上公园的复康路十一号,打着市中心高绿化率及低密度的旗号,市场售价每平方米达到7万元,单套房价基本在千万元以上,这几乎是天津市目前房价的至高点。  
作为京津冀地区曾经的价格洼地,河北也未能在这波房价上涨行情中免俗。中国指数研究院监测的数据显示,环京区域的市场规模相比2013年几乎翻了一倍。其中,燕郊的均价已经超过每平方米1.5万元,而且继续上涨。廊坊上半年的成交量更是已经相当于该地2012年的总和。

高价地块成为房价上涨的  
新一股势力

京津冀地区房价为何疯涨?从三地实际状况看,则是各有不同。  
北京房价上涨的逻辑除了其政治中心地位外,与刚需下的市场供应不足有很大关系。中原地产首席分析师张大伟称,“金九银十”前,北京房地产市场一直面临着供应量过低的情况。数据显示,今年前8个月,北京商品房供应套数和面积刷新了历史新低,同比去年同期减少了37.2%。  
记者发现,与北京通州房价上涨逻辑类似的是,京津冀协同发展、自贸试验区建设、滨海新区开发开放等诸如此类的政策“爆点”,都会或多或少让天津房价呈现出非理性的时段。  
至于燕郊、廊坊等地的上涨,中国指数研究院分析师指出,北京外溢带来的投资需求是房价上涨的最主要动因。  
不过,京津冀地区近年来频频出现的高价地块,正成为房价上涨的新一股势力。因为这些地块所标注出的令人惊叹的楼面价,不但标注了未来区域房价的方向,也抬升了地块周边现有楼盘的销售预期。  
6月2日,北京延庆新城地块现场经过13家房企竞价,最终以10.425亿元的总价成交。业内测算,该地块最终楼面价高达每平方米4.3万元。这不仅创下区域内新高,而且超出周边在售房价三倍还多。

恐慌性购房心理加剧

房价“高烧不退”正在频频刺激购房者。记者在房管局大厅的走访中,发现过不少因为毁约争吵的现象。在房价火箭般上蹿中,临近签约房主坐地上涨房价20万以上的情况并不鲜见,甚至有房主不惜赔付十几万乃至几十万元的违约金。  
就在几天前,孙女士在天津河西区购得一套66平方米1994年的老房子,单价约3万元。她形容买这套房子堪称“抢”,“本来有人要买了,我加价一万二房主才让看房。”她说,同样一套房年前买至少能省下60万元。  
为缓解恐慌性购房,京津冀多地政府已出手行动。近期市场上也出现了可能出台限购措施的传言,但一些专家和市民认为,过往历次限购的事实表明,调控政策往往难以一蹴而就打压房价,反而容易刺激形成报复性疯涨,每一次疯涨又会超出相当一部分市民的购买力。正是由于这种心理的存在,越来越多市民担心无法负担下一波上涨后的房价以及期望在这波行情中获益,抱着搏一把的心态投身房市,使市场积聚了越来越高的风险。

疯狂楼市  
财富效应还是财富幻觉?



深度观察

多项指标出现相互背离

房地产市场风险暗涌

几个典型指标  
均有所下滑

国家统计局13日发布的1至8月房地产开发投资和销售数据透露出一个讯息,房地产市场风险正在加剧。  
目前,房地产市场多项指标出现相互背离的现象:一方面,房价飙升的同时,本应加速去化的房地产库存却呈下滑态势;另一方面,在房屋施工面积、新开工面积、竣工面积、销售面积、购地面积的增速纷纷回落的同时,全国房地产开发投资增速却出现微涨。  
数据显示,1至8月,房地产开发企业房屋施工面积700121万平方米,同比增长4.6%,增速比1至7月回落0.2个百分点;房屋新开工面积106834万平方米,增长12.2%;房地产开发企业土地购置面积12922万平方米,同比下降8.5%,降幅比1至7月扩大0.7个百分点。  
值得注意的是,虽然房地产几个典型指标均有所下滑,但全国房地产开发投资增速却比1至7月提高了0.1个百分点,达64387亿元,同比名义增长5.4%。

支撑房地产投资的  
施工数据回落

业内人士表示,在信贷超发的预期下,当前“地王”层出,多地出现恐慌性购房。但在资金面的变化下,地产价格面临调整的风险加大。  
据悉,投资增速加快或缘于与购地面积下滑相背离的高企的土地成交价款。数据显示,虽然购地面积有所下滑,但前八个月土地成交价款却大幅增长7.9%,较上月提高0.8个百分点,达4632亿元。  
中原地产首席分析师张大伟表示,2016年以来,支撑房地产投资的施工数据已经出现回落。8月,新开工面积涨幅继续明显放缓,进而影响投资。然而,投资数据增幅却呈现微增。此外,虽然房企土地购置面积下降,但金额却大幅上涨。“数据背离说明在一些热点城市的楼市,不理性的行为正在增多。”张大伟说。  
今年以来,各路资金涌入房地产市场。鹏元资信评估有限公司研究发展部研究员袁荃荃表示,从债券市场来看,通过对去年7月21日至今年7月21日的数据统计,近一年内,房企发债期数达到467期,实现直接融资共计8481.45亿元,房企的境内发债期数和规模出现井喷式增长。

房企到位资金  
来源结构发生变化

此外,房企到位资金来源结构发生变化。  
数据显示,1至8月,房地产开发企业到位资金91573亿元,同比增长14.8%,其中个人按揭贷款增长52.2%。  
海通证券最新发布的报告称,2015年年中以来,居民贷款余额增速开始上行,截至今年7月达到17.7万亿元,同比增速达20%,远远超过存款增速。其中,占比过半的中长贷(80%以上是房贷)增速超过30%,今年以来平均每月新增量达到4400亿元。  
央行7月金融数据也显示,从贷款结构看,7月新增贷款4638亿元中的4575亿元都是新增住户部门贷款,与之相对的是非金融企业及机关团体贷款减少26亿元。住房按揭贷款成为7月新增人民币贷款的唯一主力。  
针对个人房贷的安全性,招商银行副行长刘建军此前曾表示:“房贷个体风险是不大的,中国银行业房贷的整体违约率、不良率都比较低。但如果经济持续下行,出现房地产市场的崩盘,那就是系统性风险。”

房地产去库存  
进度不尽人意

更需要引起警惕的是,房地产去库存进程不尽人意。业内人士指出,由于当前地价高于房价,影响新开发节奏,一二线城市拥有土地的企业增加供应的积极性不高,三四线库存依然处于高位,导致去库存难度加大。  
根据统计局发布的数据计算,从2016年3月起,商品房库存有所下滑。张大伟说,近两月库存降速明显放缓。从全国看,库存结构去化不均衡,反而是之前库存较少的一二线城市成为去库存的主力军,库存较多的三四线城市去化缓慢。  
多位业内人士认为,在这些相互背离的房地产数据背后,楼市泡沫激增,风险暗涌。海通证券分析师姜超表示,在全国性的地产周期见顶的背景下,一线城市成为吸金热点。但从存贷款数据来看,一线城市存款增速已大幅降低,且远低于贷款增速,意味着银行放贷能力在减弱,也预示着地产价格面临调整的风险加大。

记者 梁倩 张莫  
(新华社北京新媒体专电)

相关链接

上海

“购房信贷新政传言”起  
民政局门前挤满离婚者

近日来,“购房信贷新政传言”在上海不胫而走。传言称,上海将会在近期出台新的楼市调控政策,进一步收紧信贷,而且称“离婚不足一年者,限购及贷款政策按照离婚前家庭情况处理”。  
传言一出,立刻引发了上海市民的购房恐慌,部分购房者开始进行“以买房为目的的离婚”。虽然之后上海市住建委已经明确表态“没有研究过此类政策”,但是上海部分区域的民政局门前仍然挤满前来办理离婚的人群。  
与此同时,在上海市房地产交易中心,因为购房人数激增,系统一度陷入瘫痪,而据现场排队购房的市民称“办理过户、查限购至少需要3—5个小时。”

杭州

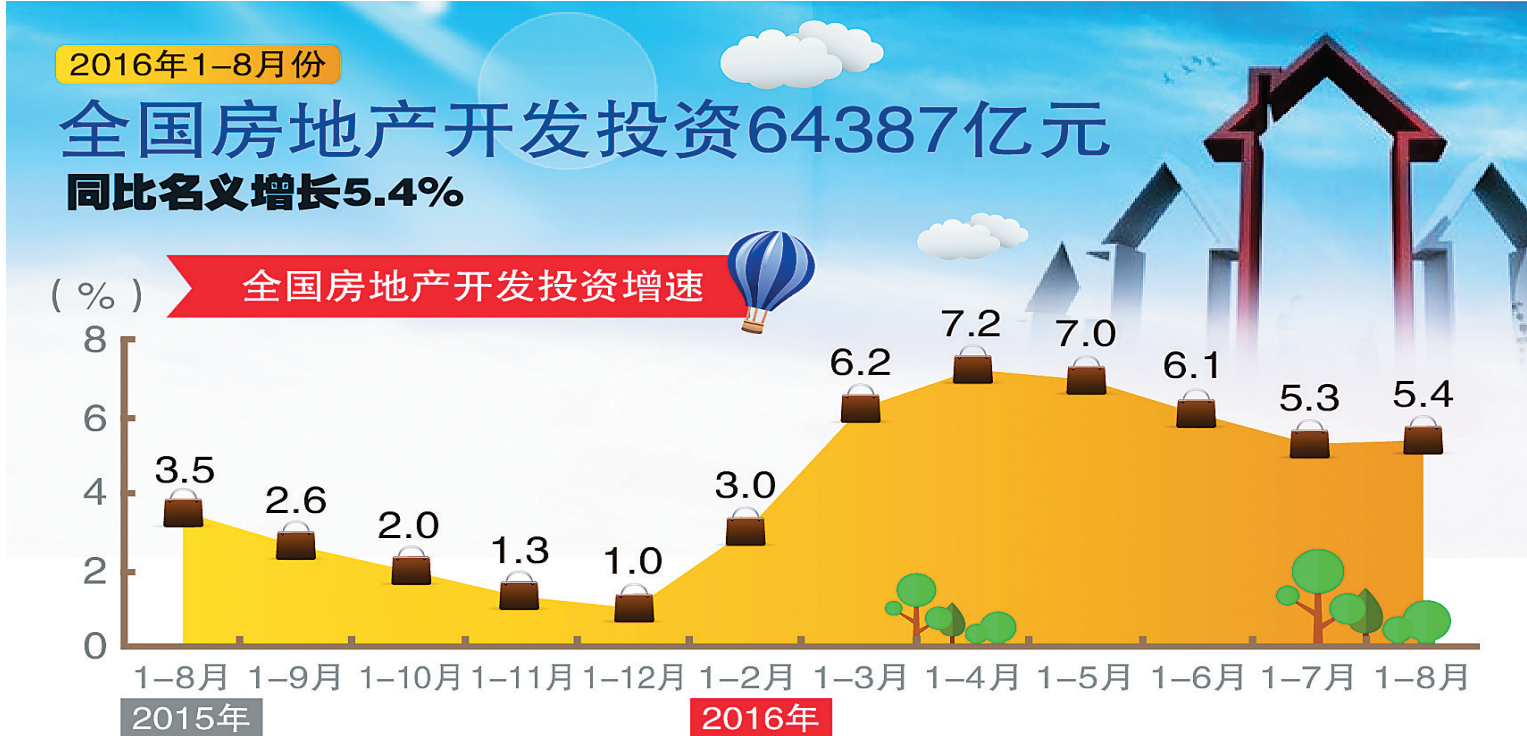
限购前1天  
单日狂签5105套房

5105套!这是杭州房管局主办的透明售房网最后定格的数字,截至9月18日24时,杭州新房二手房总共成交5105套,其中新房3265套,二手房1840套。  
原来,在9月18日17时,杭州紧急出台了主要针对外地炒房客的限制政策:自9月19日起,暂停在杭州市区限购范围内向拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房。  
据杭州透明售房网的数据显示,18日17时政策未发布前,杭州市区新房签约套数不足700套,到了24时,这个数据已经上升到了3265套,其中仅限购区域的住宅就签约了3035套,双双创下历史单日成交最高纪录。

\*ST宁通B:

卖两套北京学区房  
就能帮公司保壳

20日,上市公司\*ST宁通B发布公告称,拟出售两套北京学区房。根据评估公司评估,两套房产评估价值为2272.62万元,较账面价值增值16倍。  
南都记者注意到,该公司2013年和2014年连续亏损,今年上半年再亏2110.91万元。如果年底还不能扭亏,根据交易所相关规定,公司将面临暂停上市的风险。也就是说,一家上市公司不能保住壳,主要就看这两套学区房了……  
根据评估公司评估,这两套房产原值总计214.71万元,截至2016年7月底,评估值为2272.62万元,增值额为2142.88万元,增值率1651.68%。记者计算发现,即使不计提折旧,获益也高达9.58倍。(综合)



资料来源：国家统计局 新华社发（大集制图）