

地产政策“定音” 扩张楼市消费仍是主基调

2010年,我国仍以扩大内需特别是增加居民消费需求为重点,这意味着房地产信贷政策不会有大的变化,楼市流动性将继续保持充裕;而推进城镇化、放宽中小城市和城镇的户籍限制,则表明二、三线城市房地产开发和消费将得到支持。因此,楼市向好态势有望延续。

12月7日闭幕的中央经济工作会议为明年的房地产调控政策“定音”,也给近期“购房优惠可能取消”的传闻画上了句号。今后,政府仍将支持居民自住和改善性购房需求,并积极推进城镇化进程。显然,扩张楼市消费仍是房地产调控政策的主基调。

业内专家指出,2010年,我国仍以扩大内需特别是增加居民消费需求为重点,这意味着房地产信贷政策不会有大的变化,楼市流动性将继续保持充裕。中央同时指出,将推进城镇化、放宽中小城市和城镇的户籍限制,这表明二、三线城市房地产开发和消费将得到支持。因此,楼市向好态势有望延续。

流动性保持充裕

今年以来,我国货币信贷保持了快速增长,市场流动性充裕推动房地产市场强劲复苏。数据显示,1至10月,人民币各项贷款增加8.92万亿元。在同期房地产开发企业资金来源中,国内贷款9119亿元,增长53.0%;个人按揭贷款6163亿元,增长119.7%。由此计算,前10个月流入房地产的信贷资金超过1.5万亿元,占比达17.1%。如果按照2010年计划新增贷款7万亿元的水平粗略估算,明年流入房地产市场的信贷资金仍将保持在1万亿元以上。

中金公司首席经济学家哈继铭表示,2010年市场流动性仍将保持充裕。由于国家4万亿投资涉及的工程和项目大多刚刚起步,需要后期资金持续投入支持,因此未来贷款仍将保持增长,预计明年新增贷款约为7~8万亿元。此外,今年发放的贷款中约有3万亿元“贷而未用”,体现在派生存款上,这部分贷款也将保证明年的市场流动性。

中国人民大学经济学院副院长杨瑞龙指出,由于刺激政策的拉动作用,宏观经济层面出现一定好转,但是今年消费和民间投资的拉动效应还不显著,因此目前经济复苏的微观层面还比较脆弱,保民生保增长仍然是国家工作重点。



业内专家分析,在整体流动性保持充裕的背景下,具有投资属性的资产依然能吸引大量资金“竞相追逐”,房地产也不例外。尤其是在其他行业利润率尚未明显回升的情况下,房地产开发额有望维持两位数增长。

长城证券分析师黄清林表示,由于目前政府经济工作的首要目标是“巩固经济回升基础”,明年维持适度宽松的货币政策,因此房地产调控政策空间有限,购房需求不会受到明显抑制。

释放中小城市需求

作为城市化进程中吸纳农村人口的主要区域,二、三线城市未来的房地产发展潜力巨大。本次中央经济工作会议提出推进城镇化,放宽中小城市和城镇户籍限制,这将给二、三线城市房地产带来机会。从长期看,我国城市化进程正处在加速发展时期,随着国家加大对二、三线城市的关注力度,未来房地产区域不协调的现状将得到极大改善。

从目前来看,以北京、上海为代表的一线城市房价迅速攀升,土地价格也持续飙升。与此相比,二、三线城市

市呈现出一定的价格传导滞后性。

联合证券分析师鱼晋华表示,由于二、三线城市处于城市化进程加速发展阶段,明年楼市成交量将出现结构性变化,表现为一线城市新房交易占比下降,取而代之的是二、三线城市成交量的增长。他认为,城市化将向都市圈形态发展,产业转移将给二、三线城市带来导入型人口红利,从而使这些城市多种购房需求得到释放。

联合证券数据显示,1996年我国城市化率进入30%后开始出现加速上升态势,2008年我国整体城市化率水平为45.7%,从全国范围看仍处于城市化加速发展阶段。

专家指出,在二、三线城市房地产市场中,本地居民仍然是主要购买力量。同时,外地投资客的进入将刺激本地投资性需求。二、三线城市周边县区的富裕人群出于改善居住环境等需要以及升值预期,开始进入中心城市购买房产,从而带来新的刚性需求。此外,未来二、三线城市新加入的大学毕业生也将成为内地中心城市另一股刚性购房需求的来源。

目前,不少房地产企业已经开始在二、三线城市积极布局。万科、保利等地产龙头纷纷在二、三线城市加大

土地储备。10月份万科新增的3个项目均集中在二、三线城市。

国海证券分析师赵铎表示,近几年内地省会城市GDP增速持续高于京、沪、深三大一线城市。一方面是大城市竞争不断加剧和生活成本不断提高,另一方面则是中小城镇经济增长对劳动力需求增加。在这种情况下,农村劳动力将呈现首先向中小城镇集中的趋势,因此,二、三、四线城市的购房需求可挖掘的潜力更大。

“稳房价”是关键

11月28日,温家宝总理在视察上海时曾提出“抑制投机”,房价过快上涨已引起管理层的警觉。

业内人士指出,当前我国居民消费中房地产消费占比过高的现象十分突出,在一定程度上抑制了其他消费支出。

统计数据显示,今年1至10月,社会消费品零售总额10.14万亿元,同比增长15.3%。但同期商品房销售额达3.15万亿元,同比增长79.2%。居民财富流向房产的比重正在提高。

有地产业内人士估计,今年全国一手房和二手房销售总额可能达到5.7万亿元至6万亿元,而今年全社会消费品零售总额预计在12万亿元;由此推算,2009年,居民支出的1/3将“花”在买房上。

“房地产业对于消化产能、推动消费具有重要作用。”哈继铭表示,目前居民支出中房地产支出占比较高,从而抑制了其他消费需求。因此,他建议,明年国家应进一步加大廉租房等保障性住房的建设和供应,使居民收入合理分配。“通过降低广大中低收入家庭的购房成本,使居民收入用于其他消费品上,从而起到拉动内需的作用。”

中国房地产研究会副会长顾云昌表示,占GDP1/10比重的房地产对经济的稳定发展十分重要。不过,今年楼市销售爆发性增长的局面明年将很难复制。他认为,房价如果过快上升将使销售萎缩,但过低的房价又将抑制行业投资,因此要解决这个两难问题,稳定房价将是关键。

顾云昌指出,明年的政策重点将加大限价房、公共性租赁住房等保障性住房的供应,力求达到供求平衡。目前处在商品房和保障房市场之间的中低端消费需求没有释放,应提高这部分“夹心层”的购房积极性。

(中证)

家装提醒

冬季,进入开春装修预备期

● 时间准备:一般在装修前3到4个月左右就应该开始着手准备装修了。初期的准备基本包括以下几个方面:1.在网上查阅家装图片,掌握自己想要的装修风格。2.寻找合适的装饰公司,和设计师讨论装修方案,确定自己的装修预算,签订装修施工合同。

逛建材市场,主要是选定自己需要的建材,一些需要提前预订的建材,例如地砖,往往需要消费者交付商家一定的定金。瓷砖类在100~200元。可以尝试和商家把这个价格尽量压低,或是商定定金可退,这样可以避免很多不必要的损失。

● 物资准备:本子和笔。逛建材市场时候尤其重要,无论是记录装修知识、产品的价格或是厂商的联系方式,家里的设计、装修期间的花费等等,都可以认真记录下来用作参考。当然,最好是能记录下自己每一天的装修进度、花费情况,这样可以控制预算。

计算器 手握计算器,就不怕奸商们在总价上面设置陷阱。提醒大家,在和商家谈好价格后,一定要用自己的计算器,把所有的总价再核实一下,如果总价被计算错了的话,我们辛辛苦苦砍下的单价,也就没意义了。

卷尺 量房子,量家具,量橱柜,量地板。总之,装修的过程中,什么尺都不能少了它。

● 资金准备:如果您的装修预算是5万元,到最后往往会发现到装修结束后,实际花费会涨到6~7万元,所以建议您在开始的时候就比实际预算多准备一点。同时,装修时候的交通费、电话费、餐饮费,都会上涨不少,要做好心理准备哦!

● 知识准备:在网上认真学习。网络时代,信息极大丰富,在网上查找任何方面的知识,都简便易行。适用阶段:装修前两个月准备阶段。

● 不耻下问:问网友,问专家,问厂商,不管你对装修有何疑惑,只要有机会,就要毫不犹豫地和有装修实战经验的人,最后肯定会受益匪浅。适用阶段:装修前1个月准备阶段。

(新民)

新品推介

折叠圆桌

这款折叠桌虽然造型简单,却非常的实用。白色圆桌改变了家居用品的固有印象,使一张平常的桌子可以像折软帽一样的柔软地折叠在一起,既实用又方便收纳,简直是小户型家庭必备。



微笑椅

它们是单人沙发,它们也是微笑的不同方式,也许你已经习惯了工作中自己那副一成不变、远离微笑的脸孔,那么何不换一张微笑沙发椅呢,每天都可以体验快乐的笑容,比较适合工作紧张、压力巨大的城市白领来改善心情。



“拥抱你”沙发

这款人形沙发十分的浪漫有趣,人形的造型组成了一个大大的臂弯,看上去非常的温暖可靠。沙发底部加上可以自由活动的小轮儿,增加了沙发的灵活性,让您可以在“爱人的怀抱”中移动到想去的地方。很浪漫吧?特别适合有孤独感的都市白领及爱做梦的小女生。



变形家具

房地产、家装、建材、太阳能行业监督热线

为了有效规范房地产、建材、太阳能、家装等行业的经营行为,预防欺诈消费者行为的发生,引导市民正确消费并树立正确的维权意识,周口日报·房地产工作部特开设新闻监督热线,欢迎广大读者及时拨打热线提供新闻线索。

新闻热线:13346830008
13353940198 13592221006
13592221001 13592220033