

政府出手“挤泡沫”

# 2010 楼市有望走向供求平衡

在鼓励住房消费及宽松货币政策刺激下,2009年房地产市场V型反转。从年初的“试探性抄底”,到年中的“放量大涨”,再到年底的“恐慌性抢购”,短短一年间,中国楼市迅速地由低迷转变为亢奋,由萧条转变为繁荣,由“去库存”转变为“挤泡沫”。临近年底,决策层开始出手遏制楼市“过热”。

作为国民经济的重要引擎之一,房地产业对保增长的贡献十分显著。据估算,2009年,全国新房和二手房的成交额有望突破6万亿元,相当于同期GDP的1/5强;房地产开发投资额预计达3.6万亿元,占固定资产投资比重接近19%;在增量固定资产投资中,房地产贡献逾三成。

业内专家分析,房地产对启动内需的正面影响巨大,而正在生成的泡沫将摒弃真实需求,并可能导致房地产引擎熄火。因此,中央经济工作会议后,地产调控取向定调为平衡供给:一方面增加普通商品房供应,推进保障房建设;另一方面抑制楼市投机,遏制房价过快上涨。随着房地产投资和新开工量的持续增加,楼市有望逐步走向供求平衡。

### 开发投资持续回升

“今年年初,高库存曾给房地产市场带来沉重压力,由此开发商投资和开工普遍低迷;新增供应跟不上,同时需求集中释放;在库存消化接近尾声时,房价开始大幅上涨。不过,从今年5月份开始,行业景气逐步向好,开发投资持续回升。”中国房地产业协会副会长朱中一说。

主要城市库存房源消化于5、6月间基本接近尾声,房地产开发投资和新开工数据呈现逐步回暖趋势。其中,土地购置面积、土地开发面积和房屋新开工面积等先行指标的降幅逐月收窄;房地产开发投资额的同比升幅逐月扩大。

统计数据显示,今年1至11月,全国完成房地产开发投资31271亿元,同比增长17.8%,增幅比1至10月提高1.2个百分点。在新增供应方面,1至11月,全国房屋新开工面积达到9.76亿平方米,同比增长15.8%。其中,11月当月的新开工面积达1.62亿平方米,较10月环比增长98.73%。从8月份开始,新开工面积连续上升。其中,8月、9月、10月及11月新开工



政府出手遏制楼市“过热”

面积月度同比分别增长24.6%、55.4%、54.7%及194.5%。4个月新开工面积已高于2007年同期水平。

一些券商的最新房地产行业策略预计,2010年,新房供给将“前紧后松”。房地产项目开工后,一般在6-9个月内形成市场供应。从明年3月份开始,新房供给将增加,5月可能形成供给小高峰。持续紧张的库存将促使开发商在未来半年内维持较高的开工规模;明年下半年,供给有望明显上升,房价涨幅也将趋缓。

### 需求释放料将放缓

“房地产市场处于上升趋势中,

供不应求是一种常态,但这并不意味着楼市会持续繁荣。今年以来,楼市成交大幅放量提前释放了未来部分需求,加之房价上涨过快,预计2010年楼市销量将出现较为明显调整。”一位资深地产人士认为。

1至11月,全国商品房销售面积75203万平方米,同比增长53.0%,其中,商品住宅销售面积增长54.4%;商品房销售额35987亿元,同比增长86.8%。其中,商品住宅销售额增长91.5%。

与此同时,房价快速上升,涨势从一线城市向二、三线城市蔓延。截

至12月中旬,全国主要城市商品房成交均价创历史新高。目前,重点城市楼市依然“高温不退”。

北京大学房地产研究所所长陈国强指出,2009年楼市价量大涨,大部分需求已经提前透支。他预计,今后楼市可能会进入休整阶段。“行业自身有内在调整要求,加之政策微调的因素,明年上半年,特别是一季度,房地产市场成交量将萎缩。”

业内认为,今年销售火爆,既是对2008年被压抑需求的释放,也是对2010年需求的透支。2010年楼市销售量下滑或难避免。第一创业最新报告预测,2010年,全国新房销售面积与销售额分别同比下滑15.1%和4.4%,其中一线城市销售面积下滑27%,销售额下降8%。

### 调控政策有保有压

中央经济工作会议后,房地产调控政策密集出台。12月14日,国务院要求采取综合手段“遏制部分城市房价过快上涨的势头”。其中包括“继续支持居民自住和改善型住房消费,抑制投资投机性购房”;“加大差别化信贷政策执行力度,切实防范各类住房按揭贷款风险”。显然,今后的房地产调控不会“一刀切”,差异化定向调控将成为主要手段。

北京大学陈国强认为,房地产调控政策将采取“有保有压,区别对待”的方式,二套房贷收紧将是必然。与此同时,中央要求适当增加中低价位、中小套型普通商品住房和公共租赁住房用地供应,这表明普通住宅、自住性消费仍将受到扶持。房地产政策仍属温和调整,行业整体趋势仍向好。

中国高策地产顾问机构董事长李国平分析,政府对房地产的调控将是有“扬”有“抑”的双重目标:一方面,希望通过增加“普通商品房”的供应以及鼓励“自住和改善型”需求来促进行业持续“景气”,保障巨大的开复工建设量,带动上下游相关产业的发展;另一方面,政府也将通过抑制“投机性”行为来压制涨幅过大、过快的房价,高房价不仅会给银行房贷带来潜在风险,更重要的是会不断“挤出”中等以下购买力的购房人群,对市场的可持续发展带来伤害。

(中证)

### 有问有答

## 二手房没有房产证不能公证

李先生问:我看好了一套二手房,房主还没有取得房产证,我除了签署买卖合同外,可以做个公证吗?

律师解答:二手房买卖的前提是出卖方已经取得产权证,否则出卖方的产权是有瑕疵的,无法交易。公证机关是对买卖行为的真实性、合法性进行公证,但你们的交易尚不合法,所以这种情况无法做公证。

## 继承的房产要共同处分

刘女士问:我母亲名下有一套房产,父亲刚刚去世,我家有兄弟姐妹3个,现在母亲想出售这套房产,是否要经过我们兄弟姐妹的同意?

律师解答:若您母亲名下的房产属于夫妻共有财产,那么父亲去世后,则此套房屋应作为遗产由母亲、兄弟姐妹共同继承,即这套房子由您母亲及您和兄弟姐妹共同所有,此时她要出售这套房产,应征得你们所有人的同意。若您母亲名下的房产属于她的个人财产,无需征得你们兄弟姐妹的同意。

(京时)

### 家居小贴士

## 怎样调节枯燥的厨房空间

合理利用空间,善于利用厨房的拐角、底层和顶层是避免厨房拥挤的关键。

### 善用墙面挂件

金属挂件可以帮你收纳零散的东西,在墙面上安装横杆、挂钩,以便放置可吊式物品和烹饪过程中常用的工具,看起来整齐,用时也很方便。

在墙面上设置搁板,能起到更强的收纳功能。像喝水的杯子,各种不锈钢的小锅,存放调味品的调料瓶,甚至可以放些相框、花瓶。既省去其他的收纳空间,又调节了枯燥的厨房空间。

### 用吊柜、立柜开拓空间

吊柜的使用,让厨房的上层空间完全得到了利用。可以将碗碟、重量相对较轻的烹饪用的锅放在吊柜上,易碎的物品放在高处也不怕伤到孩子。

立柜在厨房中一般体积较大,所以它的收纳空间相对来说也就比较宽裕,可以把它作为储藏柜来运用。一般立柜中都设有通体筐,是最高的收纳篮子,它和橱柜一般高,可以将物品分类储存,绝不杂乱。

### 五金件提高收纳功能

有些厨房的工作台、橱柜在设计时有一些转角、死角,其实这也是很好的利用空间,大有文章可做。旋转式网架是最富有创意、最科学的设计,可以在转角橱柜中安装一个旋转式网架,放置锅具。使用时只需轻轻一转,就可以拿到需要的物品了。

(新晚)

### 家装提醒



## 浪漫温情在厨房 厨房选材注意什么

厨房是必不可少却往往被忽视的装饰空间。那么,怎样装饰才能把曾经逃离厨房的人们重新吸引回来,在这里度过温情时光呢?

### 做好装饰 增强厨房吸引力

用橱柜遮蔽管道:厨房要装饰,首先要将令人不愉快的设备遮蔽。厨房有许多管道,通过装修,就变成整齐的橱柜,并造就了一个干干净净留待装饰点缀的空间。

厨房设计成开放式:开放式厨房与客厅相通,可使面积增大足够放置桌椅,兼用餐或会客。还可以在厨房里找一个角落设计出一只酒柜,放几瓶酒,让射灯的光照在造型或华美或古朴的酒瓶上,折射出浓浓的酒液,营造浪漫。

充分利用厨房用具:厨房内的很多用具和食物本身就有装饰性。用以沥干碗盘的不锈钢网盘由各种线条构成;玻璃架上的餐具或茶具,可以成为瓷器或玻璃器皿的陈列;或是

景德镇的青花、或是德累斯顿瓷、或是日本瓷,都具有极强的艺术性和观赏性。

充分利用蔬菜食品:盘子里的水果,黄香蕉、红苹果、紫葡萄,再加上盘子的色调和造型,简直就是一张法国油画大师塞尚的静物画。

购买专门装饰品:冰箱上吸附着的带磁性的小装饰,可以挂东西,也可以用来压住留言条等,是不错的选择。

### 厨房选材注意事项

洗菜、做饭都需要用水,厨房成了一个容易潮湿的地方;厨房在炒菜时还会出现高温和油烟;厨房不仅需要防潮、防火,还要清理油烟积下的污垢。因此,装修厨房时不仅要注意留好通风口,还要选购合适的建材产品。

### 选材:不宜用天然石材

有些家庭为了达到室内地材的统一,在厨房也用花岗岩、大理石等天然石材。虽然这些石材坚固耐用、

华丽美观,但是天然石材不防水,长时间有水点溅落在地上会加深石材的颜色,变成花脸。如果大面积湿了,会比较滑。潮湿的厨房地面不适合用天然石材。实木地板、强化地板虽然工艺一直在改进,但最致命的弱点还是怕水和遇潮变形。目前在厨房里用得比较多的材料还是防滑瓷砖或通体砖,既经济又实用。

### 墙面:耐擦洗瓷砖受欢迎

厨房的墙壁应选购方便清洁、不易沾油污的墙材,还要耐火、抗热变形等。目前,可供选择的有防火塑胶壁纸、经过处理的防火板等,但最受欢迎的仍是花色繁多、能活跃厨房视觉的瓷砖。瓷砖独特的物理稳定性,耐高温、易擦洗等特点都是它长期占据厨房墙面主材的原因。

### 顶材:扣板防变形

无论天花板选择哪种材质,一定要防火和不变形。目前市场比较多的厨房用天花板是塑料扣板和铝扣板。塑料扣板相对价格便宜,可供选择的花色少。铝扣板非常美观,常见的有方板和长条板,喷涂的颜色丰富,选择余地大,但价格较贵,每平方米要100元至150元左右。如果采用吸顶灯,在把灯镶嵌在天花板里时要做出隔层,以防灯产生的热量把天花板烤变形。

(程武)