

房价可能继续回归理性

- 多地将继续执行限购政策
- 房贷和个贷没有放松信号
- 投机需求或继续受到抑制

【经济学家眼中的 2012】

2012 年房价走势会如何? 中国房价是否会出现剧烈波动? 搜狐财经近日以问卷调查的方式邀请国内知名经济学家、机构作出预测, 只有 21.43% 的学者认为房价会出现比较剧烈的波动, 其余 78.57% 的学者都认为波动将不大。

总体走势 92.86% 的学者认为房价将下跌

在总体走势上, 所有受访学者中, 有 92.86% 的学者认为房价将下跌, 其中大部分认为将会是小幅下跌, 但是有 7.14% 的学者表示房价很可能会反弹。

具体走势 57.14% 的学者认为房价将小幅下跌

在具体走势方面, 57.14% 的学者认为房价将小幅下跌, 17.86% 的认为将中等幅度下跌, 而选择“硬着陆”大幅下跌的也有 17.86%。其中, 学者们特别指出二三线城市的房价跌幅很可能高于北上广等一线城市。著名经济学家茅于軾认为 2012 年很可能有大型房地产企业破产。 (综合)

刚刚过去的 2011 年, 中国楼市在政策的强力打压下, 量价齐跌, 进入 3 年来的低谷。2012 年楼市交易僵局能否打破? 房价会再度反弹还是合理回归? 政策会维持原状还是适度放松?……这是 2012 年中国楼市投资的关键看点。

房价: 再度反弹还是合理回归?

按照中央经济工作会议的指示, 要坚持房地产调控政策不动摇, 促进房价合理回归。国家统计局数据显示, 2011 年 11 月份 70 个大中城市住宅销售价格继 10 月之后, 再次下跌。综合来看, 2012 年房价有可能继续“回归”。

从银根看, 央行表示, 2012 年将继续实施稳健的货币政策, 保持政策的连续性和稳定性。“目前没有收到放松房地产开发贷和个贷的信号。”上海一商业银行大客户部负责人近期告诉记者。

从需求看, 上海、北京、深圳、广州 4 个一线城市已相继表态, 今年均将继续执行住房限购政策。投资投机性需求今年可能继续受到遏制。

从供应看, 去年的中央经济工作会议强调, 加快普通商品住房建设, 扩大有效供给。各地去年中小套型住房供地和建设比重均明显上升, 再加上库存增加, 今年楼市不具备因供应短缺而产生“抢购”的环境。

值得关注的是, 一些重点城市

正在重估房地产的定位。比如, 上海市主要领导近期强调, “要痛下决心, 坚定不移地推动科学发展”, “经济发展必须减少对房地产等的依赖等”。业内人士指出, 这将深刻地影响市场预期, 进一步削减房价反弹的“心理基础”。知名房地产研究专家陈淮说: “对中国房地产业来说, 依靠于恐慌性的需求, 依靠于过度占有资源的需求, 依靠于为卖而买的需求支撑的关系时代过去了。”

不过, 业内人士同时提醒, 不排除一些二三线城市房价今年仍然上涨。为防止上涨动力的“过快转移”, 要通过责任机制严格确保政策执行到位。

政策: 维持原状还是适度放松?

此前有媒体报道, 2011 年对楼市起到明显效果的限购政策将在 2012 年继续。据统计, 地方层面, 继深圳、海口、福州、长春、广州和佛山等城市后, 北京、厦门和青岛也表态 2012 年将继续限购。中银国际分析师周路称, 坚定房地产调控、扩大房产税试点以及保障房重心向分配管理转移, 将是 2012 年行业的政策主基调。

不过, 一系列政策在有效抑制炒房投资需求的同时, 不可避免地对合理购房需求产生了“误伤”。上海白领李颖的烦恼颇有代表性: “去年连续 3 次加息, 首套房首付提到三成甚至四成, 首套房贷款利率上浮, 让我们这样的刚性需求很‘受伤’。”

住建部部长姜伟新强调, 将严格实施差别化住房信贷、税收政策, 支持居民的合理购房需求, 优先保证首次购房家庭的贷款需求。北京市发改委副主任赵磊表示, 在当前情况下, 楼市调控政策仍然不能放松力度, 但不排除根据形势的变化在适当的时机采取微调。上海中原地产研究咨询部总监宋会雍认为: “预计今年上半年, 信贷额度趋于宽松, 首套房贷利率会有机会回落。”

正如房价的过快上涨不可持久, 调控的猛药、狠招也不能长用不懈。上海市房地产科学研究院副院长严荣认为, 未来的楼市调控还应补足两方面的软肋, 一是基础性工作有待进一步推进, 包括居民住房信息、住房困难人群的信息等, 为调控政策制定提供科学依据; 二是制度性创新需要加强, 比如房产税的完善与推广、中央及地方税收分配制度的改革等。

以房产税为例。来自重庆、上海两地的信息显示, 试点期间房产税征收力度虽然不大, 但对住房消费已显示一定引导作用。根据中央部署, 2012 年要继续推进“房产税改革试点”。专家认为, 全面开征房产税还需清除三大障碍: 信息障碍, 要加快全国住房信息数据的联网; 法律障碍, 要对已有的法律、法规、地方政策进行梳理清理; 征收障碍, 是自己申报还是政府认定, 滞纳金款如何处理等, 都需要细化。 (潇湘)

本报公开征集“我的售楼故事”

□记者 巩文

本报讯 “当他踏入售楼处的那一刻起, 他的目光就一直停留在她的身上, 没有丝毫的转移, 直到她问了一句: ‘先生, 要买房吗?’ ……”

售楼处每天都有不同的故事发生, 当我们用心去感受并且用键盘来敲写每一段场景时, 你是否知道, 这里有你展现的平台——本报“我的售楼故事”征文开始了!

征文时间: 长期有效。

征文内容: 售楼故事。

征文要求:

1. 征文稿件必须是原创, 稿件末尾请署名所在的项目名称以及作者姓名。

2. 以售楼处为背景, 题目自拟, 描述售楼或工作时发生在自己身边的小故事。

3. 主人公必须是自己。

4. 故事内容精彩, 具有可读性。

5. 语句通顺, 逻辑清楚。

6. 字数限定在 2000 字以内。

投稿邮箱: zkrbcd@163.com

奖项设置:

周口地产“十佳售楼员”(10 名);

“优秀售楼员”(10 名);

“金牌营销总监”(10 名)。

注: 年底时本报将公开进行评选, 并颁发证书。根据稿件内容的精彩程度, 获奖者还可获得一定的现金奖励。

购房小帮手

23. 公积金的贷款的条件?

1. 借款人及其家属亲属缴存的公积金总额至少达到新购建(大修)住房支出的 30%;
2. 借款人有稳定的经济收入和偿还本息的能力;
3. 借款人同意办理住房抵押登记和保险;
4. 提供当地住房资金管理中心及所属分中心同意的担保方式;
5. 同时提交银行要求的相关文件, 如购房合同或房屋预售合同、房屋产权证、土地使用证、公积金缴存的证明等。

24. 什么是按揭贷款?

“按揭”具有房地产抵押及分期付款两层含义。它是指按揭人将物业的产权转让于按揭收益人(银行)作为还款保证, 还款后, 按揭收益人将物业的产权转让给按揭人。具体地说, 按揭贷款是指购房者以所购得的楼宇作为抵押品而从银行获得贷款, 购房者按照按揭契约中规定的归还方式和期限分期付款给银行, 银行按一定的利率收取利息。如贷款人违约, 银行有权收走房屋。

(曹丹 整理)



政策速递

住建部:

将消除非户籍人员购当地商品房制度障碍

本报综合消息 住房和城乡建设部相关负责人日前接受中国政府网在线采访时表示, 政府要消除非户籍人员购买当地商品房制度性障碍, 营造比较好的市场环境。

住建部住房保障司司长冯俊

在访谈时表示, 允许利用集体用地建设公租房, 不意味着小产权房将慢慢合法化。目前一些地区利用农村集体建设用地建公租房, 公租房建成后仍保持农村集体用地性质。小产权房用地一般没有从集体土

地转为国有土地, 建房和上市出售没有得到批准。

冯俊表示, 保障房骗租骗售行为不能通过一般文件, 而是要通过立法来解决, 目前相关法律制度建设正在进行当中。

住建部住房保障司副司长张学勤说, “十二五”期间每年都会安排保障性住房建设, 其中前一两年开工量大一点, 之后几年开工率与 2011 年相比会小一点。

(韩晓东)

国土部:

土地闲置满两年无偿收回

本报综合消息 为加大闲置土地处置力度, 促进土地节约集约利用, 国土资源部起草了《闲置土地处置办法(修订草案)》(征求意见稿), 并且于日前开始向社会各界征求意见。

明确“闲置土地”定义

征求意见稿明确规定, 闲置土地, 是指土地使用者依法取得国有建设用地使用权后, 未经原批准用地的人民政府批准, 超过约定、规定的期限未动工开发建设的国有建设用地。

同时, 具有下列情形之一的, 也可以认定为闲置土地: (一) 国有建设用地有偿使用合同或者划拨决定书未约定、规定动工开发建设日期, 自国有建设用地有偿使用合同

生效或者划拨决定书核发之日起满 1 年未动工开发建设的; (二) 已动工开发建设但开发建设面积占应动工开发建设总面积不足 1/3 或者已投资额占总投资额不足 25%, 且未经原批准用地的人民政府批准, 中止开发建设连续满 1 年的; (三) 法律、行政法规规定的其他情形。

六种情形土地可“闲置”

由于某些外界因素, 土地使用者难以在规定期限内动工开发。为此, 征求意见稿明确规定了可“闲置”的几种特殊情形, 其中包括: (一) 因政府调整城乡规划, 造成土地使用者不能按国有建设用地有偿合同和划拨决定书约定的用途、规划和建设条件开发的; (二) 因政府未按国有建设用地有偿使用合

同和划拨决定书约定的期限、条件将出让宗地交付给受让人, 致使项目不具备动工开发建设条件的; (三) 因政府供应土地存在权利不清, 致使土地使用者无法动工开发建设的; (四) 因国家政策要求, 需对约定的规划和建设条件进行修改, 致使土地使用者动工开发延迟的; (五) 因政府、政府有关部门提出停止动工的, 但因土地使用者违法行为导致的除外; (六) 因政府、政府有关部门其他行为, 致使土地使用者动工开发延迟的。

征求意见稿还规定, 因不可抗力、司法查封、诉讼、仲裁或者军事管制、文物保护等原因导致无法按原来约定、规定的期限动工开发建设的, 也可“闲置”。

动工期限最长延一年

征求意见稿还规定, 《闲置土地认定通知书》下达后, 县级以上地方国土资源主管部门应当与土地使用者协商, 共同拟订闲置土地处置方案。处置方案包括延长动工开发建设期限, 改变土地用途, 安排临时使用, 协议有偿收回国有建设用地使用权, 置换土地。延长动工期限最长不得超过 1 年。

如果县级以上地方国土资源主管部门与土地使用者协商未能就处置方式达成一致的, 土地闲置满 1 年的, 经批准后可按土地出让或者划拨土地价款的 20% 征缴土地闲置费; 对于未动工开发建设, 土地闲置满 2 年的, 经批准后可无偿收回土地使用权。 (张洋)