

调控进入“深水期”

今年楼市四大看点

房价再度反弹还是合理回归

要坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归。按照中央经济工作会议明确的精神,业内专家综合分析,“遏制房价快速上涨”的目的初步达到。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。

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。

相持僵局如何打破

这一轮调控中,与房价稳中有降伴生的,是交易僵局的持续。在年均城市化速度近1%、住房建设仍被认为处于“绝对短缺”的时期,交易的持续萎缩不是正常情况。

中国房产信息集团的数据显示,2011年上海房价下跌了0.56%,但供应和成交量均明显下降;成交降幅更是接近两成,创近7年来新低。

如何打破僵局?主要是“两端发力”。对开发商,卡紧资金流,消除其囤房、囤地的根基,使其回归到通过销售房屋回收成本的路径上来;对购房者,则是要为其合理的自主、改善型需求提供释放通道,使市场恢复正常的活跃度。

不容忽视,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。”

房价涨势得到遏制,房企资金全面吃紧,保障房建设创下历史新高……刚刚过去的2011年,中国楼市“屡调屡涨”的怪象终结。2012年楼市交易僵局能否打破,长效机制能否建立,保障房的“稳定器”作用能否发挥……这是展望2012年乃至以后中国楼市的关键看点。

据新华社电



调控长效机制如何建立

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。在坚持调控政策不动摇的同时,权威人士表示,各方面要积极探索,完善符合我国国情和市场经济规律的住房政策体系。

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”,体现了市场经济要运用规范的经济手段进行间接调控,而经济手段里税收是不可忽略的政策组合工具。”财政部财政科学研究所所长贾康说。

不过专家认为,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,滞纳税款如何处理等,都需要细化。

建立房地产调控的长效机制必然要触动各方更多的利益。比如,个人住房信息系统的建设和联网近年来之所以“雷声大雨点小”,一大原因就是此项工作涉及地方、部门之间的利益平衡,殊为复杂。

保障房能否加快成为楼市“稳定器”

2011年底,上海“馨宁公寓”和“尚景园”两个公租房项目“揭开面纱”。面积适租,全装修,由国有机构运营,租金低于市场价,向包括外来常住人口在内的住房困难人群敞开供应——首批合计5100套公租房一举冲入上海这一楼市“风向标”城市,一石激起千层浪。2011年全年,上海保障房的开工建设量超过全部住宅的六成。

“保障房正加快从蓝图变成实际供应,在深层次上影响着购房者的预期,还能缓冲商品房投资下降对经济发展的影响,起着市场‘稳定器’的作用。”上海徐汇区房管局局长陈继刚说。

2011年,1000万套保障房的开工量创下历史之最,也在改变着楼市的格局。加上今年计划开工的700万套,两年内开工建设的保障房,几乎达到整个“十二五”建设任务的一半。根据国务院部署,至“十二五”期末,保障房的覆盖面将达到20%。

不过,业内人士提醒,尚有几大深层次问题亟待破解。比如,根据房屋建设周期,1000万套保障房今年进入全面施工期,其建材、人工成本将明显高出去年。加上新建套数,今年保障房的资金需求将创新高,对各方带来沉重压力,融资创新迫在眉睫。

其次,保障房项目配套设施的供求矛盾将进一步放大。保障房能否被接受,更取决于交通、医院、学校等公共资源的配置。2012年需完善对地方保障房建设的考核指标。

再如,今年将有更多保障房投入供应,分配如何确保公平成为重要课题。业内人士建议,应加快建立保障房申请者经济状况核对的合理机制、住房保障方面的法制建设完善,堵塞漏洞。

分类信息

上版热线:8599369 8599365

房屋租售
车辆转让

物流配送
生活资讯

征婚招聘
咨询代理

本栏目资讯
每条10元/次

敬告读者

请当事人双方妥善查验对方相关有效手续,本刊信息不作为承担法律责任的依据。

房屋出售

- 文昌大道中段新楼房,3楼(总共6层)三室两厅两卫,三室朝阳,130平方米,小区有绿化、照明、保安、车位,随时可入住。急售,价格面议。电话:15518070712 15716768089
- 莲花路与工农路交叉口中汇花园,18楼,95平方米,现房,价格面议(急售)。电话:15938683658
- 工农路香檀山小区有一新房,12层(此楼共27层),100平方米,有深水井、地暖。急售,价格面议,可按揭。电话:18736137728
- 香榭里舍小区有一新房,小高层,6楼,三室两厅两卫,143.2平方米,价格49.5万元,可小浮动。电话:13949959690 13781205666
- 市口腔医院附近和文昌大道幸福

- 花开各一套房,分别为106平方米和125平方米,因急需用钱,低价出售。电话:13271648838
- 黄河西路(原车站路西段)万和苑小区,多层3楼,118平方米,三室两厅一卫,新房,价格面议。电话:13137695676
- 黄河路公安局家属院,5楼,三室两厅一卫,126平方米,急售,非诚勿扰。电话:13525778218 13839429331
- 七一路石油公司家属院住房一套(西邻七一路二小),127.7平方米,设施、手续齐全。电话:13525797617
- 周口市七一路军分区对面,周口日报社家属院,6楼,三室一厅。面积88.8平方米,价格面议。电话13033927899
- 大庆中路粤海假日酒店北临门面房两间,115.49平方米,急需用钱,低价

- 出售。电话:15839465971
- 建业森林半岛二期新房两幢,一楼带院,二楼初改水电,封了阳台,面积均为133平方米,价格面议。电话:13781236969
- 文明北路(红马食府附近)两层别墅,前后院,带家具,水电全,手续齐全,价格面议。电话:15238771567
- 汉阳路阳光花园新房一套,可办理按揭贷款。电话:13838608815
- 工农路与莲花路交叉口南100米,裕华·都市森林住宅小区复式楼(一二楼)一套,面积210平方米,水电齐全,有物管、车位。电话:13803948591
- 莲花路与工农路交叉口,中汇花园,11楼,144平方米;18楼,95平方米。电话:13939491716

- 新建路新华楼附近,2楼,三室一厅,手续齐全,电话:13673575899
- 周漯路正岩小区,3楼,103平方米。两室两厅一卫,带60平方米平台,手续全。电话:15936029989
- 市东新区公务员小区新房,一楼,133平方米,三室两厅。电话:13938083818
- 公务员小区D区新闻花园即将交工,现有一房出售。1楼,120平方米,每平方米3600元或面议。电话:13603876599
- 中州大道步行南街15号楼2楼,140平方米,三室两厅,带地下室,简装修,手续齐全,价格面议。电话:18638025299

房屋出租

- 大庆中路粤海假日酒店北邻有一层框架结构房,240平方米,可任意组合,可作办公办学等用。电话:13838681689
- 黄河西路(原车站路)有门面楼出租,共3层,650平方米,可开酒店,也可商务办公使用。联系人:于经理 电话:15936016665
- 人民路北一巷,4楼,三室一厅,面积78平方米,水电齐全,租金面议。电话:13460007188 张先生
- 黄河路农机校家属院住房一套,三室两厅,120平方米,家具家电齐全,装有天然气。电话:

- 13303948892
- 七一路同和堂附近,两室一厅,4楼,水电家具齐全,租金480元/月,可浮动。电话:13193619868 13353869968
- 八一大道眼科医院西,三室两厅,精装修,地下室,手续齐全。电话:13033919009
- 专业注册会计师、从事代理记账,会计咨询、税务咨询,所得税汇算等。电话:15838686723 15838687063

转让

- 有大型免烧砖机3部,带有大型配料机水泥罐,有意者请联系13838616891 13346846369。
- 因开发其他项目,现转让一整套泡沫生产设备,免费提供技术。电话:15655809356

机构培训 中介家政

- 教育专家工作室为您培训办理普通话、小学、幼儿园教师资格证。电话:13603876980 13938539115