

从“挤泡沫”到“破僵局”：

撬动龙年楼市支点何在？

随着严厉调控的持续，国内楼市的泡沫正被陆续挤出。但僵局也逐渐明显，包括市场面上的成交低迷、需求观望以及经济面上房地产对投资、消费拉动力的减弱等。调控不放松，僵局需破解。龙年，撬动楼市的支点在哪里？

“没有卖不掉的房子，只有卖不掉的价格”

严厉调控之下，万科在 2011 年依然逆势增长。数据显示，去年万科共实现销售面积 1075.3 万平方米，销售金额 1215.4 亿元，同比分别增长 19.8%和 12.4%。

万科表示，虽然市场调整不可避免会影响到企业的销售，但公司会更加坚决贯彻“快速销售”的原则。

快速销售，意味着价格随行就市。事实上，在大量刚性需求和改善性需求处于观望情形之下，只要价格能调整到位，卖房不是难事。复地集团董事长张华深有感触。他说：“去年前 11 个月，复地的销售形势还很严峻。最后一个月我们及时调整价格，迎来销售的‘冲刺’。”

2011 年，许多热点城市成交量大幅萎缩，不少开发商“哀鸿遍野”。同时，购房者对房价下跌预期增强。根据世联地产的调查，购房者期望降价的幅度集中在 30%以上。许多楼盘价格无疑还没有降到购房者的心理价位。

“对于投资投机性需求而言，确实是买涨不买跌；但对于普通消费性需求来说，只要价格下来，需求就一定能上去。只要房价能有合理调整，不愁成交量低迷局面打不破。”复旦大学房地产研究中心主任尹伯成说。

去年年底的中央经济工作会议强调，要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归。记者采访发现，许多房企都在积极调整销售策略，以期激活市场。张华介绍，今年



复地将增加普通商品住房的比重，随行就市、加快周转。

合理购房需求的保护 如何“口惠”而“实至”？

去年的 3 次加息，今年起正式“起效”，五年期以上房贷基准利率从 6.4%升至 7.05%。这让今年有买房计划的上海白领黄琦心情沉重：“中介帮我算了一下，如果申请 20 年期限、50 万房贷，今年要比往年每月多还近 200 元。”此外，首付三成、排队等“贷”等问题，也让她对购买首套住房充满顾虑。

这般顾虑在不少首次置业、改善性置业群体中较为普遍。尤其是去年第四季度，一些银行甚至对首

套房利率进行上调，更让不少刚需感觉雪上加霜。应该说，支持居民的合理购房需求，政策层面从未改变。首套房首付比例和贷款利率提高，大多数是商业银行利益驱动之下的“自选动作”。但从实际效果来看，不少合理购房需求难免受到“误伤”。

住房城乡建设部部长姜伟新明确表示：“2012 年将继续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。”上海等地房管部门近日也表示，在执行差别化信贷政策方面，相关部门将落实居民首次购房的贷款利率和首付款比例。

值得一提的是，多个城市“普

通住房标准”也将进行调整。比如上海普通住房的标准，内环线以内将由 245 万元/套以下调整为 330 万元/套以下，内外环之间从 140 万元/套以下调整为 200 万元/套以下，外环以外从 98 万元/套以下调整为 160 万元/套以下。调整之后，将有更多购房者能享受到契税优惠。据上海房管部门介绍，新的标准最快将于 2 月底实施。

“现在很多看房者都在等待，看银行对首付、利率等要求会不会下降，新的普通住房标准什么时候实施等。只要政策能真正‘落地’，不少人就可能会出手买房。”上海二手房中介“合富辉煌”业务员万正伟 1 月 31 日告诉记者。

保障房：能否同时打好“民生牌”和“经济牌”

记者日前从国美、苏宁等家电连锁企业了解到，受楼市调控影响，2011 年冰箱、洗衣机、空调、彩电等销售增速均有所放缓，尤其是在部分大中城市的门店，一些家电类产品甚至出现负增长。

不容忽视的是，随着调控深入、楼市步入下行通道，其关联影响也逐渐显现。在投资层面，拉动力有所减弱；在消费层面，对家电、装饰材料等多个行业的影响也趋于明显。在金融层面，房价下跌对银行贷款风险也需审慎衡量。

外部经济形势存在诸多风险，国内经济走势不明。在此情形下，保障性住房在民生及经济方面的“双重效应”备受期待。

中央强调，保障性安居工程是重大民生工程和发展工程，“保障房建设是宏观调控的重大举措，有利于扩大内需，支撑城镇化发展，促进经济平稳较快发展和物价总水平基本稳定”，“必须按照以扩大内需为战略基点的要求，扎实有效地推进住房保障工作，发挥好其对投资和消费的较强拉动作用，为经济增长提供重要动力。”

统计部门数据显示，2011 年上海完成房地产开发投资 2170.31 亿元，增幅为 9.6%。其中，保障房投资完成 479 亿元，比上年增长达 42.9%，占全市住宅开发投资的比重达到 34.3%。在全市房地产开发投资 9.6 个百分点的增长中，保障房拉动了 7.3 个百分点。此外，去年上海新增供应共有产权房、动迁安置房等各类保障房 1240 万平方米，一些家电企业不失时机为保障房家庭推出优惠促销措施。

“要使居住性需求成为房地产市场的主要力量，保障性住房就需要加快建设和供应。”复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰说。

(新华)

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
●工农路香榭山小区有一新房,12 楼(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
●七一东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,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