



**【政策】**  
“允许微调”但坚持调控不动摇

在过去两年调控政策密集出台之后，坚持楼市调控政策不动摇成为今年楼市政策中出现最多的词汇。2012年上半年调控政策基调并无动摇，但针对刚性需求的适度微调在各个地方逐步放开，包括一些地方政府出台的鼓励首置的政策、个人住房公积金贷款利率下调、人民币存准率3年多来首次下调等利好因素，让楼市看到的前途充满着曙光。

尽管一些新的利好政策微调得到允许，但中央依然多次强调对于调控政策稳定执行的决心并无动摇，目前，房地产调控政策更注重“稳定”，相关部门纷纷表态继续严格实施调控措施。这些都说明以限购、限贷为核心内容的调控大方向没有改变。根据各个地方楼市情况，各地政府出台相应的“治疗”方案，也体现了不同的楼市风向，如此看来差异化的调控政策倒是体现得淋漓尽致。

2012年的房地产市场在大家的猜想和各种微调博弈当中已经度过了上半年，之前就有业内人士称，今年是楼市调控、房价能否回归理性的关键一年，下半年的房地产市场会朝着怎样的方向发展，地方微调能否持续上演，还有待考验，但至少，2012年上半年，刚需看到了购房的希望。

# 楼市回暖明显 “去库存”成开发商当前要务

## 核心提示

2012年的郑州楼市从年初受调控影响成交量低迷到“金三银四”、“红五”的一路攀升，楼市变化可谓“跌宕起伏”，楼市以还算良好的成交量和相对坚挺的房价告别2012年上半年。楼市就好比一个名利场，秀台上从不乏

悲喜交集、冷热交替的生动表情。房价方面，虽然各大板块涨跌互现，但多个区域内的重点楼盘价格已经从“低点”爬了上来，而关于当初专家们预测2012年房价下跌10%~15%的预言也在开发商们努力的销量反转中破灭。

**【市场】**  
“以价换量”各地楼市回暖迹象明显

据中国指数研究院7月2日发布的“2012年6月中国房地产指数系统百城房价指数”显示，6月全国100个城市（新建）住宅平均价格为8688元/平方米，环比5月上漲0.05%，这是自2011年9月以来新建住宅环比首次出现上涨。

总结2012年前6个月的业绩不难发现，在严厉调控的持续作用下，购房者期待已久的房价下降不再是梦想，“以价换量”俨然成为房企上半年最主要的营销方式，同时主打刚性需求的项目也成为市场的主流。

业内人士分析，房价不仅逐渐开始止跌企稳，而且已经存在上涨可能，就郑州本地的房地产市场来看，在经历了第一季度的冷清之后，4月、5月、6月步入了传统的销售旺季。数据显示，今年郑州的房价已经连续5个月环比上升，从年初的5799元/平方米累计5个月上升至6436元/平方米。

在各种利好政策的促使下，郑州有多家银行将首套房贷款利率悄然下调至基准利率，近几个月来，更有不少银行给出了9折乃至8.5折的优惠。面对开发商调整价格策略以及信贷政策的刺激，更多的刚需购买力陆续浮出水面，促成楼市的回暖。

**【供求】**  
“去库存”成为当前开发商的主要任务

尽管大量的库存给开发商带来了不小的压力，但从长期来看，在市场回暖的预期下，这些库存量在一定程度上有利于整体市场的供需平衡。据相关数据显示，2011年12月至2012年5月，郑州市区商品住宅的供应量分别为：26.57万平方米、33.29万平方米、9.46万平方米、47.06万平方米、107.18万平方米、133.87万平方米，而这一周期内郑州市区商品住宅每月成交量均小于供应量。

从郑州上半年商品住宅供应面积以及成交面积可以明显看到，第一季度供应量较少，出现

了供小于求的市场格局，促成了库存的走低。从4月开始，供应量出现大幅增长，之后逐月放缓。今年开年，由于对市场走势的不确定性，加上去年的超大库存，使得2月供应大幅锐减。随着市场成交的逐步回升，供求关系出现了逆转，4月成为供求转折点。值得注意的是，4月供求比出现失衡，也造成了库存的进一步抬升，5月、6月市场迅速调整，回归均衡。

据了解，自去年实施限购以来，国家对于楼市的调控政策一直未间断，政策打击了部分投资投机行为和二次住房需求，某种程度上使得购房群体有所减少。商品房供给量较多，而市场需求则相对较少，积累下来，便会出现如此大的存房量。

除此之外，分析人士认为，前两年房地产市场的高位运行也是产生楼市存量的原因之一。近些年来，整个房地产市场一直处于高位运行中，多数开发商认为只要能拿到地、能开工就能销售，这是一种惯性运作，所以大部分人对市场的认识不免还会停留在前两年高位运行的思维状态下，由此造成市场库存量较多。

7月，郑州楼市即将进入“下半场”。种种迹象显示，下半年更多开发商摩拳擦掌欲大展身手，同时，经历了半年的等待与观察后，诸多买房人也准备入市。不过，扑朔迷离的楼市走势却让人多少有点担忧，而大批房源即将交付也对开发商的综合能力提出了考验。2012年的郑州楼市“下半场”，似乎是喜忧参半。

(大河)

## 毛坯房收房须知： 注重验房的程序 以及注意事项

一、验房程序  
收房时先看开发商交房时应该提供的资料

1.看“三书一证一表”：《建筑工程质量认定书》、《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》、《房地产开发建设项目竣工综合验收合格证》、《建筑竣工验收备案表》。并且要根据面积实测报告数据（盖测绘队公章）对照购房合同上的面积。

注意：“三书一证一表”是收房时的必要资料，如果开发商不能提供这些资料文件，业主有权拒绝收房。

2.交费签字先验房：发现问题后更不能交费、签字。应先修房，同时取证，为日后举证（即通过录音机、数码相机或数码照相调好日期记录证据）打好基础，特别保存好自己那份验房咨询报告。检查房屋总面积超出或减少百分之三以内的情况很普遍（多退少补，吃亏的是业主）；套内面积减少、公摊面积增加的情况更多（实得面积减少，吃亏的还是业主）。

此外，还有一些需要业主签字的验收表格，记录该套房子的验收情况，例如《验房交接表》等。据了解，有些开发商为了简化验收流程，同时也为了避免验收纠纷，会在其工作人员陪同业主看房验收之前就要求业主把所有需要签名的表格签完，甚至以不给钥匙胁迫业主。律师提醒，这样做对业主是很没有保障的，业主无论如何都必须在看完房之后才能签字验收。

3.房屋完好。签业主公约、前期物业管理合同时，看好条款，不能放弃自己的权利。

4.交合理费用（包括：物业管理费、装修押金、垃圾清运费）

## 二、毛坯房收房十条注意事项

- 1.核对购房合同的附件及配套设施；
- 2.净面积测量、开间进深及净高尺寸测量；
- 3.楼地面空鼓、裂缝、起沙检验；
- 4.墙面空鼓、裂缝、龟裂、爆灰、平整度、阴阳角检验；
- 5.顶棚检验；
- 6.门、窗安装质量及配件检验；
- 7.进行渗漏试验；
- 8.电路绝缘、接地检测；
- 9.给、排水安装质量检验；
- 10.其他细部结构的检测。

验房过程中发现的任何问题，业主都应在陪同验房人员在场的情况下记录下来，如果是小问题，应要求开发商在短期内整改，改好后再办理入住手续；如果是大问题，就要及时与开发商交涉，考虑是否退房了。

(腾讯)

## 楼市调控决心不改方向未变

就在市场上传言纷纷之时，6月下旬，银监会、央行、发展改革委、住建部在一周之内密集发布澄清信息，廓清市场传言，坚持房地产调控不动摇。与此同时，国土部对闲置土地也出台了新规。种种迹象表明，虽然地方政府“微调”楼市有冲动，但总体而言，中央调控房地产的基调并未改变。

不可否认，作为具有极高行业关联度的房地产业对中国国民经济的发展有着举足轻重的影响和推动作用，其对投资和消费的拉动作用曾经是支撑中国经济发展的重要支柱。进入2012年，随着“稳增长”目标的提出，在传统发展惯性的影响下，很多地方政府重新开始打起了房地产的主意。事实上，在河南楼市调控“微调”消息传出之前，全国各地已有接近40个城市从不同程度调整了自己的房地产政策，其中有些城市甚至尝试突破“限购”的中央调控底线。

“稳增长”离不开房地产行业

的健康发展，但这并不意味着“稳增长”目标的实现要以动摇房地产调控为代价。在今年提出“把‘稳增长’放在更加重要的位置”的同时，中央也强调了“稳定和严格实施房地产市场调控政策”的基本精神。房地产调控政策仍然需要坚定不移地执行和贯彻，这既是中国房地产业健康稳定发展的内在需要，更是经济结构调整、转变经济发展方式的必然要求。

中国的房地产问题从来都不是一个单纯的行业问题，在房地产高速而又畸形的发展背后，暴露出的是长期以来形成的不合理的经济结构和经济发展方式；地方政府对于投资拉动和土地财政的过度依赖，客观上催化了房地产业的快速膨胀；通胀预期的增加、投资渠道的狭窄，诱使大量资金涌入回报率较高的房地产业；社会保障体系建设的相对滞后、保障性住房的“短腿”、房价的飙升，又使人们普遍陷入了靠买房寻求“安全感”的恐

慌状态……

力度空前的房地产调控正是在这样的大背景下出台的，在限购、限贷、加快保障性住房等等有力措施的背后，既包含着打击房地产投资、投机，稳定市场情绪，遏制房价过快上涨的短期市场目标，又包含着建立双轨制的房地产市场体系，减轻国民经济对房地产市场的过度依赖，促进市场长期稳定健康发展的长远战略。

随着刚性需求的释放，全国楼市目前正进入一个回暖的市场周期，房地产调控也随之进入了经受考验的关键阶段。在宏观调控的大背景下，房地产调控短时间内也许不会出台更严厉的措施，但这并不意味着房地产调控进入了尾声，房价离“回归合理水平”仍有距离，房地产市场也尚未真正达到健康、稳定的发展目标。坚持，并向更深层次推进房地产调控，仍然应当成为中国房地产市场发展的主旋律。

(宇凡 晔迪)



日前，有关河南多部门联合出台政策“微调”房地产的消息引发强烈关注。虽然有关部门第一时间澄清了相关传闻，但结合此前多地区在房产调控上不断出现的“小动作”，人们对历时一年半的“最严”房地产调控措施是否见底回调的疑虑不断上升。

