

建业·联盟新城举办烧烤 DIY 盛会

本报讯 3月23日，鸟语花香的北欧院落里，建业·联盟新城迎来了一场烧烤狂欢大会，近百名建业·联盟新城业主欢乐齐聚，幸福举办烧烤 DIY 盛会，现场欢歌笑语、美食荟萃，享受的不仅是烧烤的美味，更是建业大家庭相聚同

乐的欢乐氛围。

这样的活动，身为建业·联盟新城的业主并不陌生，不仅给周口建好的房子，更给周口前所未见的 U 尚生活，打造周口最有品味、最懂生活的小区是建业·联盟新城一直以来的追

求。笔者在现场了解到，除了 3 月 23 日的烧烤 DIY，建业联盟新城业主菜园春耕活动也在这个春天欢乐开幕，每一位住到联盟新城的业主都能拥有一份属于自己的田园、菜园。此外，4 月，建业·联盟新城第二届业主信阳采春茶活

动、风筝 DIY 活动、业主晒幸福赢写真、少儿才艺大赛等活动还将陆续上演，邀您来北欧旅行，来联盟邂逅最浪漫的春天。

(建业)

融辉城社区文化生活精彩纷呈



本报讯 3月24日，位于周商大道中段的融辉城小区迎宾广场人声鼎沸，热闹非凡，首届社区拔河比赛在这里精彩举行。小区业主和企业单位各参赛队进行循环淘汰赛，公司领导为参赛优胜队颁发了奖金。

当日上午，拔河大赛的高潮在势均力敌的业主一队与业主二队的较量上，双方阵容强大，旁边观战的业主家属们更是欢呼雀跃，一起为他们的亲人呐喊助威，经过艰难的拉锯战，业主二队斩获冠军，业主一队屈居亚军。杨效其董事长为冠军、亚军、季军 3 支代表队分别颁发了 2000 元、1500 元以及 1000 元的奖金。张瑞平总经理、杨昆副总经理等公司领导也观看了本次比赛，并为现场决赛的队伍呐喊

助威。

融辉城全部建成后总建筑面积达 150 万平方米，占地面积 1200 多亩，其中有 400 多亩为绿化面积，容积率仅为 1.6，其中还有 3 个人工湖交错分布，一条清水河景观带贯穿东西，堪称是坐落在公园里的超大社区，融辉城在注重硬件建设的同时，也是社区文化的积极倡导者，本次拔河大赛只是融辉城 2013 年社区活动开始的一个序幕，今后类似活动每月还将持续开展，目的是在繁忙的工作之余把大家召集起来进行有益身心健康的集体活动，既能增进社区内所有业主以及各项目公司同事相互间的了解与友谊，又在无形中提升了融辉城社区的文化元素品位。

(张许林)

房地产调控需要政府动真格

广东日前率先发布了落实“国五条”的地方细则，“粤五条”沿袭了“国五条”的大框架，分别从切实落实政府稳定房价的责任、坚决抑制投资投机购房需求、增加中小套型普通商品住房供应、加快保障性安居工程建设、加强房地产市场监管 5 个方面，给出了广东将如何继续抓好房地产市场调控的指导性意见。

自“国五条”细则下发后，全国各地楼市再掀波澜，其中在二手房市场中出现过户大潮，成为一大“景观”。二手房市场在经历“窗口期”，成交持续两周井喷之后，“末班车”效应正在逐步减弱。据中原集团监测的数据显示，上周京津沪穗等 4 城市的二手住宅成交量较此前出现了约一成的回落。显然，市场的未来走势依赖于政策的进一步落实。“粤五条”的出台，成为现时市场的重要焦点。广东的这个“第一”，不仅是为了稳定市场局势，更彰显了省政府对房地产市场坚决调控的信心。从出台的细则条文来看，“粤五条”在明确贯彻楼市调控新政之余，依然留给市场一定的遐想余地。比如，在转让二手房是否征收 20% 个税和房价控制目标上，“粤五条”都作了原则上的响应和要求，但具体执行程度如何却仍待深圳、广州等市一级的细则。毫无疑问，大家所关注的政策执行问题会在最近一段时间密集登场。

“粤五条”细则中，第一条措施就是要求广州、深圳落实房价责任制，要求两个城市严格执行房价调控目标，并且保持房价的稳定，并要求其他地区要结合实际，抓紧制订稳定房价的具体方案。对执行相关政策措施不到位、房价上涨过快以及保障性住房建设进度缓慢的地区，要及时对该地区政府负责人进行约谈和问责。今年全国两会，房地产再次成

为政府工作报告中的一项重要内容。相比 2012 年政府工作报告，今年政府工作报告对此的表述更为“坚决”。首次提出“稳定房价工作责任制”，这一提法在往届政府工作报告中并未出现，意味着政府已经着眼健全稳定房地产市场发展的长效机制。地方政府对于稳定楼市的责任已不容回避。在强力调控政策的作用下，2012 年的房地产市场，不仅以冷淡的交易开局，而且上半年一度陷入“量价齐跌”，使不少地方政府误认为，并无推出房价控制目标的必要。2013 年开局，“重申”房价控制目标是为了让地方政府的调控责任更加明确。

在调控的同时，为了让楼市健康发展，保护刚性需求同样重要。显然，“国五条”中“个人售房按转让所得的 20% 征税”的规定，旨在增强房产业主长期持有的决心，摊薄短期投机的利润。然而，目前，楼市由于供求不平衡，购房者多处于“弱势”一方，多增加的交易税负或转嫁给购房者，刚性需求可能被“误伤”。全国两会期间，针对“国五条”误伤改善性需求和刚性需求的担忧，住建部表示，如果细则执行起来有问题，会有相应的保护措施。基于此，“个人售房按转让所得的 20% 征税”等引发关注的政策在地方执行细则中，如何保护合理的刚性需求，如何差别化征税，以及如何实现地区差异化，便成为地方首要考虑的问题。

房地产调控的最终目的，是为了遏制房价过快上涨，让房价回归合理价位。这迫切需要地方政府动真格。在房地产市场各种问题错综复杂、利益纠结的背景之下，政策调整与制定更需要综合考虑与平衡各种因素，增强政策目标的针对性、精准度与有效性。“粤五条”的出发点正在于此。

(南方)

“国五条”地方细则密集出台 楼市泡沫隐忧再现

由于楼市调控“国五条”地方细则开始在 3 月最后一周密集出台，3 月 25 日，广东已率先公布其相关细则，部分城市二手房市场成交量出现高位回落态势。专家认为，在政策真空期抢搭末班车造成的成交火爆现象，也将随着末班车到站而终结，部分城市二手房市场可能会异常冷清。

这个点儿买房流行闪签

在上海一家银行工作的唐小姐，上周末刚搬进新租的房子，正准备开始新的生活，就接到了房东的电话：实在对不起，这房子我今天卖了，请搬出来吧。

前一天还在出租，后一天就把房子给卖了，这样的房东近期并不少见。记者走访上海多家房产中介了解到，由于担心楼市调控“国五条”地方细则可能在 3 月底出台，二手房买卖双方都急于成交，在价格上各有让步。21 世纪不动产在上海部分门店成交客户中有 30% 以上是闪签，个别门店单日八成以上成交量都是这种一拍即合型的。

3 月，上海二手房成交量很可能超过 3 万套，甚至会超过 2009 年 11 月 3.2 万套的纪录。德佑地产研究总监陆骑麟说，目前，仅德佑的成交量就环比增长了 3.5~4 倍。

由于地方细则尚未落地，政策的末班车效应使得 3 月以来的二手房市场尤为活跃。中国房地产信息集团研究中心提供的交易数据显示，在“国五条”细则出台后的第一周，该机构所监测的 14 个重点城市中，二手商品住宅成交套数几乎全线暴涨，多个城市单周成交量环比增幅超过 300%。

业内预计，今年一季度，北京二手房交易量将超过 6 万套。不过对于中介市场而言，这只是短暂的繁荣，下两个季度或将迎来小中介门店关闭潮。

上海中原地产金杨店工作人员称，进入 3 月的最后一周，虽然二手房交易仍较为活跃，但与前段时间的火爆情形相比，已不可同日而语。现在客户也不急着连夜过户了，闪签的情况也很少，特别是买家产生观望情绪，交易量明显下降。

不少业内人士认为，3 月政策真空期透支了市场需求，同时地方落实“国五条”的措施也会抑制部分需求，可以预见，随着末班车到站，部分城市二手房市场可能会异常冷清。

应避免误伤合理需求

“国五条”出台后，为突破限购及税收政策，有些夫妻竟通过离婚来规避，网上甚至流

传着离婚买房攻略。

易居房地产研究院副院长杨红旭称，让居民通过离婚的方式规避交易税费，并不是调控政策的本意。居民在不同阶段有不同的居住需求，调控政策应当鼓励梯度购房，合理考量不同人群的购房需求变化，才能平衡多种需求。对于改善型需求来说，地方政府在落实细则时应避免误伤，而不是一味地通过增加交易成本来限制合理需求。

21 世纪不动产上海区域市场研究部近日发布的报告称，目前，楼市调控政策已有效挤出投资者，去年上海楼市成交量的九成由刚需构成。自“国五条”调控细则发布后，上海市二手房市场掀起的一波成交高峰中，首次改善型需求和二次改善型需求的占比均出现比较明显的上升。

21 世纪不动产上海锐丰总经理叶厚彪称，按差额的 20% 征收个人所得税，虽然短期可能导致成交量下降，但肯定不会像限购一样对楼市产生非常大的影响。从长期来看，在买卖双方的博弈中，可能会纠正现在楼市买卖中的不良习惯，即由买家支付所有税费，而改为买卖双方税费各付的健康市场行为。

楼市泡沫隐忧再现

近年来，随着房价一路走高，楼市春天派

的预测似乎每言必中，在与一些看空者的打赌中也大多赢得胜局。但随着房价继续上涨，业内对楼市也开始持谨慎态度。万科董事会主席王石认为，中国楼市存在明显泡沫，且可能因失控而破裂。

根据国家统计局日前公布的 2 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况，新建住宅价格环比超九成上涨，京沪穗等一线城市涨幅居首，且均创历史新高，引起了业界的普遍担忧。

北京中原地产研究总监张大伟称，由于货币供应量的提高、购房者对新政策的恐慌以及开发商的加速投资，近期楼市泡沫，尤其是一线城市，愈发明显。

上海房地产经纪协会副会长朱大鸣表示，房价上涨压力大并不等于部分城市的房地产市场没有泡沫。一线城市房价的反弹速度很快，楼市“国五条”能否抑制其涨幅，目前尚不好说。

王石则指出，过去两年中国楼市调控还是有效的，抑制了房价疯涨。但仅靠硬性行政措施的抑制做法不可持续，政策还需调整。

张大伟也认为，挤碎泡沫，即控制房价上涨并非治本之策，只有提高居民收入，使其与现在的房价相匹配，同时降低经济对房地产行业的依赖，才能消除房地产市场的泡沫。

(据《中华工商时报》)