

【关注楼市】

再救市 上海楼市调整或加剧

“来自上海市人民政府办公厅的消息称,一批针对房地产的复苏政策,目前已经搁置。”2月10日,上海工商联知情人士透露。 佑威房地产研究中心数据显示,1月份,上海商品住宅成交面积48万平方米,比2008年12月下跌43.53%。同时,经过春节两周的调整,预计接下来有165个新建住宅楼盘扎堆上市,价格是否向下调整,各界尤为关注。

“购房退税”不会推出

上海在2008年10月22日出台的14条地产政策,个人购房在公积金贷款利率、契税税率都有较大优惠。但事实上市场并未“领情”。各界纷纷揣度,上海会不会再出一批救市政策。目前看来,新救市政策出台可能性极小。

上海两会期间,上海市委书记俞正声与徐汇区人大代表座谈之中,上海城开集团总经理倪建达称:目前上海房企压力大,政府此前也出台了系

列政策,但不到位,关键是让百姓知道政策已到位,可能会反过来促进百姓买房。

对此俞正声回应没有救市政策的打算。他表示,目前上海房价已经不能再高了,上海人均收入水平的提升赶上房价的上涨速度,降一点问题不大,但是不能大降。

去年10月,率先救市的杭州出台购房送户口政策,其后各地紧随其上,已在绍兴、温州、济南等地施行。

对购房送户口政策,日前上海市府新闻发言人陈启伟澄清,上海不会推出类似“购房退税”、“蓝印户口”政策。

后市可能更为严峻

事实上,即便再次出台政策,其作用也极为有限,在上一波中央地方轮番抛出各项房地产扶持政策之下,各地方楼市成交量依旧萎靡。

在新增入市压力之下,原有存量房的压力一直横亘于上海等一线城市楼市之中,根

据戴德梁行报告显示,上海、北京、广州等全国九大城市,目前积压了过去库存商品住宅约3800万平方米。

第一太平戴维斯研究报告表明,楼市主要取决于整体经济形势的好转,住宅销售方面,上海2009年一手住宅市场平均价格预计还有20%至25%的下跌空间,而考虑到写字楼市场新增供应在2009年至2010年依然较大,写字楼市场复苏预计将晚于零售市场。

第一太平戴维斯中国区市场研究部经理简可表示,尽管住宅销售成交量大幅下滑,但上海目前成交均价未出现明显变化,不过成交量出长时间低迷将迫使开发商下调房价,而价格回落以及各经济指标的稳定是楼市复苏的必要前提,楼市及消费者信心的回升很大程度上取决于经济环境的好转,而非一味依赖于政策刺激。

据《21世纪经济报道》《新闻晨报》

■相关新闻

广东将在有条件城市放宽购房入户政策

记者从广东省建设厅获悉,为促进房地产市场健康发展,2009年广东将进一步鼓励普通商品住房消费,加大自住型和改善型住房消费信贷支持力度,鼓励和扶持职工使用住房公积金购买住房,在有条件城市放宽购房入户政策。

同时,广东还将引导房地产开发企业积极应对市场变化,以合理的价格促进商品住房销售,并合理调整房地产开发用地出让金和税费缴交方式。 新华社

北京楼市价格战升级 降幅最高达35%

春节之后,北京楼市“价格战”升级。记者调查发现,节后北京多个板块出现了新房价格再次下调的现象。两广路沿线、南三四环、望京及亚奥板块等区域,均出现了楼盘集中降价的局面,其中降价楼盘数量最多,降价幅度最广的则是两广路沿线楼盘。据搜房网提供的数据显示,这些区域的价格以集体跳水的方式下调,其中降幅最大的楼盘高达35%。 据《新京报》

广州成交前50楼盘 1月均价环比涨17.9%

近日,经纬行研究中心发布了2009年1月“经纬50价格指数”显示,广州全市成交前50名的楼盘的成交均价为9466元/平方米,比去年12月的8026元/平方米环比上涨了17.9%。

数据显示,这些楼盘均价环比上涨的原因主要在于成交结构变化。1月份均价1.5万元/平方米以上的高价盘的成交面积上涨了86.23%。 据《新快报》

统计局官员提议发房屋券 鼓励农民工进城买房

一项通过实施房屋券制度,以提振住房消费、增加城市化率的大胆建议引起热议。该项建议由国家统计局办公室毛盛勇提出,其初步设想发表在统计局机关报《中国信息报》。

毛盛勇建议,可以由政府成立一个相应的“房屋银行”,面向有在城市购房意愿的农民工,对其在农村的房产进行合理评估作价,发给其相应价值的“房屋券”。

农民持“房屋券”到城市购房时冲抵相应价值的房款,也可以作为抵押进行贷款。开发商则凭“房屋券”到“房屋银行”兑换相应数额的货币。农民工一旦重新回到农村生活,可以凭“房屋券”到“房屋银行”回购或重新选择自己需要的房屋和宅基地,或者用货币直接购买。

毛盛勇认为,这不仅可以从

解决农民工住房问题,也成为目前激活房地产市场的重要途径。在大量消化城市的闲置商品房的同时,还可以节约出大量的农村宅基地。“可以达到一箭多雕的效果。”他说。

毛盛勇建议,“房屋银行”可以由省一级政府为单位组建,资金可由中央财政和地方财政共同出,也可吸纳一定比例的社会资金。“房屋券”作为一种有价证券,不能自由转让,不能兑现,只能由农民工在城市购房时使用。

毛盛勇强调,这些农民工不可能都进入北京、上海等一线城市,但是“房屋券”制度形成的资金,有助于农民在二、三线城市购置住房。

不过,“房屋券”目前只是一个设想,落实到具体执行还有很长的路要走。

全国工商联房地产业商会商业不动产专业委员会主

任朱凌波认为,推行“房屋券”的设想有一定难度,这与住房证券化的方向是一致的,但是这绕不开农村和城市土地同地不同价的问题,即产权性质问题。

“实施‘房屋券’意味着中国要采取房屋资产递进置换的方式,那么农村宅基地上面的‘小产权房’和城市‘大产权’商品房,如何形成一个可以证券化的好的流通模式。”朱凌波认为涉及小产权房的评估和合法化等一系列农村产权问题尚有待解决。

而全国工商联房地产业商会近期向工商和城乡建设部提出的振兴房地产业的一个途径是,尽快出台REITs(房地产投资信托基金),并延长商业贷款项目的贷款周期。 据《21世纪经济报道》

Table with multiple columns: 海外, 更多欧洲国家面临信用“降级”, 美国联邦储备委员会12日宣布,从2007年12月经济衰退开始算起,美国家庭资产净值平均缩水达22.7%。资产净值指全部资产减去全部负债后的净额。经济危机背景下,美国房产价格和股票价格均大幅跳水,家庭资产净值下降在所难免。 报告说,美国家庭资产净值下降幅度最大的是最富裕家庭群体和55岁至64岁年龄段家庭群体。 新华社

Table with multiple columns: 市场, 国际油价连跌五天, 世界主要货币汇率波动达36年最大, 天天出彩, 福彩“七乐彩”(2009016期), 体彩22选5(09037期), 福彩15选5(2009037期), 体彩排列3(09037期), 体彩传统型(09021期), 快乐扑克2009-2-13, 福彩3D游戏(2009037期)

Table with multiple columns: 2009年2月13日沪深A股行情, 代码, 名称, 收盘, 简评, 代码, 名称, 收盘, 简评, 代码, 名称, 收盘, 简评, 代码, 名称, 收盘, 简评