

中央出手,楼市该降温了

■新华视点:“国四条”有望为楼市退烧
■央视新闻频道:能抑制投机需求
■南京房产商:二手房明年成交量肯定下滑

核心提示

12月14日,温家宝总理主持召开国务院常务会议,就促进房地产市场健康发展提出增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设等四大举措。会议同时明确表态“遏制房价过快上涨”。

分析人士指出,对于当前深陷“高烧”的楼市来说,“国四条”释放了清晰信号,这一剂“退烧药”有望为楼市清热去火,但能否“药到病除”还需观察。



资料图片

从“稳定”到“遏制”: 楼市“高烧”催生强烈信号

进入12月份,高层针对房价调控连连。易居房地产研究院综合研究部部长杨旭表示,此次国务院常务会议使用的措辞意味深长。2005年“国八条”、2006年“国六条”时,用的是“稳定房价”,此次用的是“遏制”,分量重于“稳定”。这较此前释放出来的信号更为强烈。

此前,中国部分地区的楼市已经持续“高烧”,创出了历年来的新高。12月14日,北京市统计局、国家统计局北京调查总队联合发布1-11月份北京市房地产市场运行情况。数据显示,北京市四环以内期房均价在4月份突破2万元/平米,五六环之间期房均价突破1万元/平米。

据国家统计局统计,3月至11月,全国70个大中城市房屋售价环比涨幅逐月扩大,全国楼市一片普涨。

中国社科院发布《住房绿皮书》指出,京、沪、杭等二十多个城市商品住宅价格出现泡沫,北京地区房价中泡沫成分约占五分之一。

与高房价现象伴生的,是投资投机性购房泛滥,相关数据显示,楼市中这类购房需求竟超过购房总需求的一半,“囤地”、“捂盘”……开发商的一些违规行为,加剧了老百姓的购房恐慌。

“中国房地产市场中的种种问题已经非常严重,到了必须出手调控的地步。”国泰君安证券研究所所长李迅雷指出。

“组合拳”出手:剑指 楼市最突出矛盾

分析人士指出,此次国务院明确推出四大组合举措,重点是在保持政策连续性和稳定性的同时,加快保障性住房建设,加强市场监管,稳定市场预期,遏制部分城市房价过快上涨的势头。

专家指出,这套“组合拳”剑指当前房市存在的几个最突出矛盾,具有较强的现实针对性。

——“增加普通商品住房的有效供给”。特别是在用地上要适当增加中低价位、中小套型普通商品住房和公共租赁住房的供应。

——“抑制投资投机性购房”。中国房地产业协会副会长朱中一表示:“据了解,当前房价上

涨快的地区,投机成分比较多,营业税政策的调整,能够对炒房起到挤出效应,缓和供求关系,有助于平抑房价。”

——“加强市场监管”。此次“国四条”也提出,继续整顿房地产市场秩序,加强房地产市场检测,完善土地招拍挂和商品房预售制度。政府严惩这些违规行为,显然要给百姓一个稳定的市场预期。

——大规模推进保障性安居工程建设。此次国务院常务会议强调,力争到2012年末,基本解决1540万户低收入住房困难家庭的住房问题,这有利于发挥保障性住房对商品房市场的平衡作用。

而对于老百姓的自住和改善性购房需求,“国四条”则再次明确表示“继续支持居民自住和改善性住房消费”。

国务院发展研究中心研究员廖英敏表示:“老百姓一直担心这个政策有变,政府明确表态,等于给了因自住和改善性需求而购房的老百姓吃了‘定心丸’。”

能否“药到病除”还需观察

记者采访的多位房地产专家和经济学者表示,要从根本上遏

制疯涨的房价,还需配套相关措施,以此确保实现楼市调控目标。

李迅雷等专家指出,由于楼市波动涉及到金融安全和宏观经济运行,政府在调控时往往面临两难。“目前出台的一系列政策,能在多大程度上遏制高房价,还需要进一步观察。”

相关政策执行是否到位也影响到调控的效果。从当前保障性住房建设来看,年初国务院就提出大力建设保障房,但全国人大调研组10月份公布的数据显示,截至8月底全国保障房建设资金到位率不足25%,保障性住房建设落实情况堪忧。明年的保障房建设落实力度能否加强?人们拭目以待。

对如何有效遏制房地产投机,专家认为,可考虑采取收紧二套房贷,征收大户型、高档房物业税等,确保真正有自住与改善性住房需求者的利益,稳定这些购房者的消费预期。

廖英敏指出,银行能否执行好“差别化信贷政策”对于抑制投机性购房是一大关键。“这项政策伸缩性很大,要很好地区分改善性购房需求和投资投机性需求,才能达到抑制投机、鼓励自住的目的。” 新华社

央视

看力度有多大

目前出台的措施能对房价起到什么作用,主要看力度有多大,土地能供应多少。

国务院的措施关键在于地方政府能否落实,如果落实的话,地方政府会损失一些收入,如果打太极拳的话,会想其他办法去变通。

中央要推行下去,就需要新闻媒体的舆论监督,老百姓的反映啊,对地方政府的压力啊,中央对地方政府的考核啊。

如果你有余钱,可以去投资投机其他领域,比如你去投资黄金,黄金不占用空间,不占用土地,黄金除了代表货币符号,是最没有用途的东西,而土地是有限的,如果我买了几套在那,会占用土地,一个经济学家说过,如果每个中国家庭都买十几套房子,把月球上的土地拿下来都不够用。如果你非要投资房产,政府只能用其他办法来调节,比如通过征税来调节。

周天勇 中央党校经济学教授
(据12月15日央视《新闻1+1》)

能抑制投机需求

其中危害性最大的是投机性的需求,因为投资性你可能是拿你自己的钱去买,那么如果房价下跌的话,你自认倒霉,但投机性的需求,他是在拿我们的钱去买,因为他利用银行这个杠杆,他是把我们存在银行里面的养老用的这些钱,拿去炒房子,那一旦房价下跌,不仅他赔了钱,我们银行体系的坏账也会增加。

所以我们注意到在国务院会议里面讲到,要加强对信贷风险的控制,也就是针对这部分投机来说的。

何帆 央视评论员
(据12月15日央视《今日观察》)

价格很难陡降

从我个人的角度我当然希望它下跌越多越好,但是现实的考虑可能不会出现这种结果。现在这个政策也是要遏制它过快地上涨,而不是说让它下跌,因为下跌会产生什么结果呢?中国经济其实现在已经在某种程度上已经被房地产绑架了,什么叫绑架呢?就是现在你得依靠它,你不依靠它不行,它就是家里的顶梁柱,是老大,GDP它是6.6%,然后四分之一的投资,它相关产业又达到60个。所以,第一你得依赖他,第二他又扛得住,你说这种情况下,我们怎么能指望这个价格会下来呢?

张鸿 央视评论员
(据12月15日央视《今日观察》)

决心要下到底

我们看到决心已经下了,但是还要上下一心,就是中央政府下了决心,地方政府会不会下决心,现在还很难说,全国人大财经委的副主任贺铿在接受中央台记者采访的时候就讲,很多地方官员可能希望房价泡沫化,这个咱们已经说了很多次了。包括2006年2007年的时候,中央政府在调控房价的时候,你看很多地方政府其实在救市,那就是说我们如果真的下了决心,这个决心一定要下到底。

张鸿 央视评论员
(据12月15日央视《今日观察》)

南京房产界

中介:二手房市场明年趋冷

南京中原地产、安居客南京公司等一些二手房行业机构人士也表示,近期营业税征收年限恢复为5年之后,市场波动很大,一些“炒房人”已经开始拼命抛房,说明政策的效应在短期内已经立竿见影,也客观上反映了房地产市场存在很

大泡沫,说下一步要“加大差别化信贷政策的执行力度”,就意味着一些购买“二套房”(非自住型购房行为)以上的“房虫”生存条件将恶化。

南京中原地产交易中心主管李千娥认为,可以判断出,在恢复营业税的5年征收政策

后,房贷政策肯定也即将收紧,明年上半年的二手房市场也必然不会火爆,像现在每个月的成交量保持在1万套以上,还怎么可能?明年成交量肯定会下滑,而下滑之后房价也将会

有回调的可能。
快报记者 尹晓波

官员: 优惠应有针对性

南京一名不愿透露姓名的房产系统官员私下向记者表示,南京今年的房价的确上涨过快,属于“房价上涨过快的一个城市”,在这样的房价面前,地方政府的一些购房优惠就应该取消,楼市低迷时用来救市的政策,在楼市火爆时还不取消?怎么说也说不过去啊!即使优惠延期,也只能是针对一些首次购房人、改善性购房人倾斜政策,而不是一刀切地对所有买房人实行优惠,不然怎么遏制投资投机性购房人的疯狂炒房价?

对于“继续大规模推进保障性安居工程建设”的提法,南京市房产局相关部门人士表示,这方面南京一直没有松懈。该人士透露,南京住房保障标准的调整方案已基本敲定,将于今年年底前正式公布并实施,这一新标准实施后,南京的廉租住房保障家庭将新增1万多户,其中6000—8000户人均住房面积低于15平方米的低保家庭“将一律可以申请实物廉租房居住”。快报记者 尹晓波

鼎盛拍卖公告

我公司受委托定于2010年1月8日上午10点,在本公司拍卖厅(浙江省金华市双龙南街811号工人大厦8楼)对坐落于:浙江省金华市婺城区竹马乡东宅村,浙江艾尔迈斯公路技术有限公司及浙江艾尔迈斯公路设施有限公司所有的土地使用权面积约12176平方米及地上建筑物面积约4803.90平方米进行公开拍卖(包括厂房内的所有机器设备及办公设施等),起拍参考价980万元(设有保留价,由买受人承担所有的税收和费用),保证金100万元。

预展报名咨询时间、地点:自公告发布之日起至2010年1月7日下午4时止在本公司办公室接受咨询、报名并陪同实地察看。有意竞买者携带有效证件到本公司办理报名登记手续,并交纳100万元保证金(1月7日下午4时前到账),未竞得拍卖标的者保证金3日内退还(不计息)。

联系电话:0579-82479278 13957996654
网址: http://www.zjdspm.cn

浙江鼎盛拍卖有限公司
2009年12月16日

大城市大商场售价
数万元一件的皮革商品
到底值多少钱?
无锡皮革城
1078家品牌店一起
给您一个震撼的答复!

www.wxpgc.com
同品牌 同款式 同质量 全国最低价!
公交线路:K701路、K80路、111路
K726路、K725路、K723路、3路支
地址:无锡市锡山区东亭北路
咨询热线:0510-8865 3333

暨南大学
EMBA 硕士

证书:授予国家承认的硕士学位;学制:两年,南京在职上课;考试:学校自主招生,无需国家统考;面试成绩为主,英语无要求;“211工程”国家重点大学。
江苏教学点:025-83767285 手机:18951849606