

“新国八条”出台已近一月，鹤壁楼市有何反应？

调控之下房价稳定成主流

□晨报记者 陈海寅

近几年房价上涨，给对房子有刚性需求的普通购房者带来了很大的压力。为了稳定房价，去年以来，中央接连出台政策对楼市进行调控。2011年伊始，楼市新政更是密集出台，先是“新国八条”，房产税试点紧跟其后，接踵而至的加息……如今，“新国八条”下发已经近一个月，我市楼市有何反应？

■市民： 观望房价，希望能有所回落

说起“新国八条”的出台，一些准备购房的居民都很欣喜。“工作两年多了，家人一直催着我结婚。可是，没有房子怎么结婚啊？”在新区某事业单位工作的张先生说，自己前几年刚参加工作时常考虑过买房的事，但那时他和女朋友的工作都没有完全稳定，于是买房计划就暂时搁置了。“如今我们两个人的工作都稳定了，但房价涨得太快了，再提买房子我们已经有些力不从心了。”张先生说，他和女朋友工作稳定但工资不高，双方的家庭也不是很富裕，“现在买套100平方米左右的房子，我都无法交得起首付款。这两年房价不停上涨，让我很有压力。”

张先生说，“新国八条”出台后，他认真地细读了多遍，其中的一些规定让他很是欣喜。“国家调控房价的决心很大，对房价上涨肯定会有一定遏制。我对房子属于刚性需求，但我想先观望一段时间。我觉得房价近段时间是不会上涨了，就希望能降下来吧。”

在新区一学校工作的李先生也

属于亟待买房的“刚需”一族。他说，自己到新区工作后就一直想在这里买套房子安定下来，但不断上涨的房价让他很头疼。“即使只付首付，对家里来说也是个不小的负担，我不想让家里为我买房负责。”李先生说，但不买房子，他觉得自己连谈恋爱都没有“底气”。“听说国家为进一步做好房地产市场调控工作，专门出台了八项政策措施，我们这些等着买房子结婚的人都特别高兴。希望房价能在国家的调控之下回落，让我们年轻人都能有一个真正属于自己的小窝。”李先生说。

有刚性需求的购房者大多计划暂缓购房，而想改善住房状况的购房者和投资性购房者也表露出迟疑的态度，甚至有人将投资目光瞄向了别处。“二套房首付提高了，贷款的基准利率也增加了，买房子的成本比之前预想的高出了不少。”新区的王先生说，他和身边一样想改善住房状况的朋友近来也很少聊买房的事了。“我的那些经济条件不错的朋友，原来都打算着将闲钱投入到房子上，可近来不断出台的楼市新政，使大家不敢轻易投资买房，不少人觉得现在楼市走向有些不确定，所以都在观望。”

■房产商： 房价短时期内会稳定

“国家出台的‘新国八条’，对我市的楼市肯定会产生影响。”2月23日上午，鑫源房地产有限公司董事长王日峰先生接受记者采访时这样表示。

“单说二套房首付提高到60%，且贷款利率不低于基准利率的1.1

倍，这对很多想改善住房状况的购房者来说，要购房无疑会增加经济负担。”王日峰说，“新国八条”还规定，要加强对土地增值税征管情况的监督检查。这就意味着，如果开发商标出的房价过高，也会增加交税负担，这也就变相增加了建房成本。

“对住房有刚性需求的居民，房子该买还是会买；想改善住房条件的居民，购买二套房时则会多加考虑；对于投资性购房者，估计就不再把买房当成投资方向了。”王日峰说，他曾和一些购房者有过交流，很多人对我市目前的房价走势都感到迷茫，只要不是急于买房，大家都在持观望态度。“我们开发的龙祥圣府三期从年前就开始排号了，就目前情况来看，购房者排号的积极性并不大。”王日峰坦言，虽然鹤壁属三四线城市，但也受到了“新国八条”等政策的影响。“至于影响程度的高低，现在还不好预测。”

圣源集团总经理李洪云先生跟记者谈到这个问题时也表示，“新国八条”的颁布实施对我市的楼市肯定会产生或多或少的影响。“国家这次调控的力度很大。不仅提高了购买二套房的门槛，还提出了各地要落实保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%的要求。现在的信息这么发达，即使是刚性需求的购房者，看到国家的这些政策，也免不了会产生一些观望心理。”李洪云说，鹤壁部分楼盘的房价目前已经高过了安阳、濮阳、新乡等周边城市，“新国八条”等新政的出台，应该会使房价在短时期内不会再次上涨。

《商品房屋租赁管理办法》施行 市房管中心宣传活动受欢迎 800余市民咨询个个有答复



市房产管理中心工作人员(右)在向市民宣传《商品房屋租赁管理办法》。

□记者 陈海寅

晨报讯 国家住房和城乡建设部于去年12月1日发布的《商品房屋租赁管理办法》于今年2月1日起施行，市房产管理中心于2月21日~27日在新区市房产交易大厅门口、山城区地王广场和鹤山区新华街对此展开一系列宣传。

2月24日上午，记者在新区市房产交易大厅门口的宣传台前看到，宣传活动受到了前去咨询的市民的欢迎。市房管中心房地产租赁科相关负责人告诉记者，截至当日，三个宣传点共接待800余名现场咨

询和电话咨询的市民，向沿街商户发放传单1.1万份。“市民咨询最多的，是房屋租赁价格、《商品房屋租赁管理办法》如何保障房屋租赁双方当事人的合法权益、房屋能否分割后出租、承租人是否有优先购买权、出租人是否能在合同期内擅自提价和群租房等常见的问题。”该负责人说，市民不管是电话咨询还是到现场咨询，他们都逐一进行了详细解答。

该活动还将持续三天，在房屋租赁方面需要咨询或投诉的市民可在此期间到三个宣传点进行咨询或投诉。(线索提供:王昊)

地产商会会长预计 上半年仍有新房产政策出台

据新京报消息 在日前举行的搜狐经济论坛论坛上，全国工商联房地产商会会长聂梅生表示，虽然各地已经陆续出台了房产调控细则，但预计上半年还会有新的政策出台。

●预计加息可能性最大

就上半年政府手里可用的“棋子”，聂梅生认为加息、提高准备金率等金融手段一定会用。而加息的必要性主要是由于目前输入性通胀和国内通胀压力依然很大，“新的加息并不一定冲着房价而来，但会影

响到房价。”与此同时，目前仍有加息空间。从去年10月到今年2月，央行已经3次加息，但利率还没有达到2008年的水平。

从时点上讲，聂梅生认为，本轮楼市调控政策出台日期在“两会”之前，“两会”后政府预计会对政策执行效果和“两会”期间议案提案等进行反馈。

●房价涨幅应低于GDP增速

聂梅生当天表示，从全国范围来看，人均GDP和GDP总量同步增长。“合理的房价涨幅应该低于

GDP增速、高于CPI涨幅。”

具体到北京等投资热点城市，聂梅生认为，由于外来买房人较多，北京本地居民房价收入比的参照意义就被弱化。而房价收入比要将外地人的可支配收入计算在内，很难做到。因此这也造成热点城市房价控制目标的难产。

对于房价走势，聂梅生表示，一、二季度都将是政策消化期，房价更可能绷住，很难出现大幅波动。聂梅生并不排除个别城市房价会出现下调，但认为幅度也不会太大。

18个城市出房屋限购细则，有楼盘均价逆势走高 上半年开发商暂不差钱

据广州日报消息 春节过后，楼市限购令愈演愈烈。截至目前，共有包括18个城市出台落实“新国八条”细则，祭出限购。不过，记者调查发现，在严厉的调控下，市场成交逐步恢复，房价依然坚挺，不少楼盘均价还逆势走高。

由于政策调控的严厉，部分地产房价已经放缓涨势。但市场分析

认为，房价近期大幅上涨的几率非常小，如果成交持续低迷，预计房价会在二三季度出现拐点。

数据显示，上周全国楼市交易持续恢复，监测的35个城市中，除成都、重庆和济南外，楼市成交量皆上涨，其中五成城市成交量涨幅超过100%。但在价格方面，则波动较明显，其中苏州、兰州和宁波等五城

市价格跌幅均超10%。

有消息人士透露，目前部分银行已经全面停止给房地产开发商发放开发贷款。记者致电广州部分银行，多数表示暂未收到相关通知，不过信贷收紧基本没有疑问。在多重政策叠加下，开发商资金到底能持续多久？有人指出，目前开发商暂时不差钱，预计能维持到6月份。

购买“抵债房”须谨慎

岁末年初，一些开发商由于资金紧张，会拿房子抵给一些债权单位，这就是所谓的“抵债房”。由于拿到抵债房的企业往往急于出手，为市民购买便宜房提供了机会。但购买抵债房有一定风险，消费者应理性规避。

【现象】 “抵债房”价格超低

市民刘女士看上一套房子，价格竟然比目前在售的尾房每平方米便宜600元，而且卖给她房子的并非开发商，而是一家销售公司。

刘女士看中的房子其实就是“抵债房”。年初，有些开发企业的资金紧张，于是就通过“抵债房”的方式解决这一矛盾。

一些销售公司与开发商签订房屋买卖合同，另一些则采取代销的方式，由销售公司自行定价，因此价格上自然会有所让步。对于资产不多的购房者来说，能买到一套抵债房还是比较划算的。

【提醒】 买“抵债房”风险大

据业内人士介绍，大多数抵债房存在着或多或少的问题。因此买

抵债房，要做好挑选工作。

郑州美华房产董事长乔小勇告诉记者，大多数人通过中介公司寻找抵债房源，房源主要是由一些项目的承建商或材料供应商提供的，有的一个人手中就压了十几套房产，都统一打包交由中介机构代理。由于开发商和抵债商的关系破裂，购房人不能取得房子或产权的案例有很多；甚至也有存在一房多卖的现象。

■律师建议 购“抵债房”要明晰产权

河南开物律师事务所律师申继东表示，普通市民购买抵债房要小心再小心。因抵债房涉及法律关系复杂，购房者在购买时一定要审查出卖方相关房屋产权凭证原件，并到房产部门等进行核实，着重核实房产登记权利人、房产是否存在抵押或查封等情形。

此外，在购买“抵债房”时，最好在公证人员的监督下或者律师在场指导下，购房者、债务人和债权人三方坐在一起签订合同，明确各方权利义务，就一些要注意的细节问题做好约定，防止事后出现纠纷无法解决。(袁瑞清)