

新政施压下楼市或现“拐点”

□新华社“新华视点”记者 邓华宁 叶锋 崔清新

●一线城市房价,传递松动信号

“房价一天掉1万元!你有可能以低于市场价20%至50%的价格买到房,就看你下手准不准!”江苏省南京市一楼盘3月14日推出“无底价购房”活动,每季度拿出一套房源供网友在线截杀。

近日,南京宋都美域也推出“贴息补税”活动,优惠后每套可便宜10多万元。

“新‘国八条’”出台不到两个月,楼市促销已令人眼花。”南京东凯置业总经理包天雷说,去年四季度至今,一线城市楼市交易量逐步下降,一些开发商“随行就市”促销跑量。记者采访获悉,相对于花哨的促销手段,有的品牌企业已经开始实质性下调价格。

在北京,远洋地产“远洋一方”新开楼盘每平方米的销售价格较前一批次均价便宜了近4000元;在上海,中海“御景熙岸”的实际售价是前期网上参考价的7.6折。在广州,2月出现直降5000元的楼盘。

国家统计局11日公布的数据显示,1月至2

月全国商品房销售面积8143万平方米,比去年同期增长13.8%,但是增幅同比下降达到24.4个百分点。

中国房产信息集团公布的数据显示,3月第一周上海商品住宅成交量环比下滑16%,房价跌破2万元关口,这是近32周新低,接近去年“4·17”新政之后的最低水平。南京今年日均成交不足100套,锐减五成,进入“低迷期”。

高档住宅市场几乎“冰冻”。中原地产统计,2月份上海高档二手房成交仅占全部成交量3%;而中低档房源却提高到总成交量48%,其他城市二手房市场成交亦呈现类似特点。

365网尚房地产总经理胡光辉说,南京市面上小户型低价房的成交占比越来越大,大户型成交量很小,别墅、豪宅的投资者几乎为零;而前期预定的高档房,退房量逐月上升。

“北京、上海、广州等地的降价现象或者只是开始。”南洋地产中国区总经理钟沛说,“只要政策持续,房价应该会下跌。”

●凌厉政策发力,楼市预期“转向”?

从2010年4月起,“国十条”、“国五条”、“国八条”、“限购令”、“房产税试点”、“限房价”、“防地王”、“保障房”等政策不断出台,层层加码,态势凌厉;而且政策施展的空间比以往的调控都更“宽裕”。

住建部副部长齐骥说,去年我国销售商品住房约900万套,今年我国会头一次在住房供应方面,保障类住房超过市场类住房。1000万套保障房建设足以带动与房地产相关的几十个行业发展,稳定经济不受影响,这就为楼市调控腾出空间和时局。

土地调控力度前所未有,将避免“面粉贵过面包”现象。国土资源部3月10日发出通知,“坚决杜绝土地出让中出现楼面地价超过同类地价历史最高价的情况。”

“现在防‘地王’是一根红线,谁碰谁被问责。”长三角某市一名城建官员说,今年以来,该

市多场土地拍卖冷清,且只有两三家开发商参与,底价成交多次出现。

“房价松动很可能从高档房和热点片区开始,因为现在已没人愿意买。”南京某企业高管张明给记者计算,新城区和郊区的价格都到了1.5万元至2万元,一套大户型起码要两三百万元。买大户型的几乎都是“二套”房,首付六成就要100多万元现金。

与此同时,住房贷款利息不仅取消了7.5折优惠,还普遍上调到了1.2倍以上。另外,“审慎贷款”抽紧房地产开发商资金链,土地供应向保障房和自主型、中小套商品房倾斜,将减小地价涨幅……

“这一轮调控可以说找到了房地产问题的症结和治理的方向”,胡光辉认为,多管齐下不仅打击了泡沫,增加了供给,更重要的是改变了房价“只涨不跌”的预期。

●落实调控措施,还需多方给力

中国国际经济交流中心王军曾表示,一方面限房价、限地价等政策有望结束房地产“暴利年代”;另一方面保障房稳定、微利的模式正在形成。今后,品牌开发商将进入保障房领域是个趋势,中小开发商会逐渐退出这个行业。“市场+保障”双轨制成型,使国家对房地产“掌控力”增强。

“楼市近日再次出现‘拐点说’,但是并没有出现市场大量供应的现象,这说明开发商或捂盘、或观望、或惜售,并以少量房源试探市场,博弈才刚刚开始。”中国不动产研究中心尹晓波说,“保障房建设让人看到了希望,但还不能说百姓心里有底了。”

南京市民沈先生说,既然建这么多的公共租赁住房,各地就该尽早公布入住条件是什么,让满足条件的人现在就开始排队摇号。这样能稳定预

期。即便“中不了签”,也能尽早做选择。人们最担心的是,“苦等几年,既没有等到保障房,调控又不了了之,房价房租又涨上去了,到头来还是‘竹篮打水一场空’。”

业内人士分析,跳出房地产调控“屡调屡涨”的怪圈,需要对调控艰巨性有充分的认识。目前人们担心的问题有三:一是政策过早撤出。调控政策只有延续下去,才能彻底打消投机者的“念头”。二是调控效力被消减。一些地方土地财政“吃紧”,可能会想各种办法“抬市”。三是政策调控“盲点”。本轮调控的重点在一线城市、热点城市,政策效应正在发酵,但是在部分二三线城市,仍存在房价快速上涨的趋势,成为吸引投资投机资金的新热点。楼市调控要防止“按下葫芦起来瓢”。

可再生能源建筑应用获两部委力挺

据证券日报消息 记者16日从财政部、住建部获悉,“十二五”期间,两部门将进一步加大可再生能源建筑应用的推广力度,并调整完善相关政策。

据介绍,“十二五”期间,切实提高太阳能、浅层地能、生物质能等可再生能源在建筑用能中的比重,到2020年,实现可再生能源在建筑领域消费比例占建筑能耗的15%以上。开展可再生能源建筑应用集中连片推广,进一步丰富可再生能源建筑应用形式,积极拓展应用领域,力争到2015年底,新增可再生能源建筑应用面积25亿平方米以上,形成常规能源替代能力3000万吨标准煤。

据记者了解,“十二五”期间,财政部、住建部将选择在部分可再生能源资源丰富、地方积极性高、配套政策落实的区域,实行集中连片推广,使可再生能源建筑应用率先实现突破,到2015年重点区域内可再生能源消费量占建筑能耗的比例达到10%以上。

两部门称,将进一步完善支持政策,努力提高可再生能源建筑应用技术水平,并做大做强相关产业,增强产业核心竞争力。在抓好成熟技术推广应用的同时,切实加大对太阳能采暖制冷、城镇生活垃圾及污泥沼气利用、工业余热及深层地热能梯级利用等新技术推广应用,以进一步拓展应用领域,提升技术水平。可再生能源新技术应用,列入各地示范任务,中央财政将加大补助力度。

同时,为促进行业合理竞争,提升产业集中度,更好地体现择优扶强,两部门将制定可再生能源建筑应用技术、产品、设备推荐目录,提出相关技术标准要求,严格行业准入门槛。各地应主要从目录中选用相关技术、产品、设备用于可再生能源建筑应用项目。住房城乡建设部、财政部将根据技术进步、产业发展情况,及时对目录进行调整,促进产业结构调整与升级。

此外,两部门要求,各地要充分整合政策资源,发挥资金整体效益,把可再生能源建筑应用与发展绿色建筑相结合,统筹推进。对应用可再生能源并综合利用节能、节地、节水、节材及环境保护技术,达到绿色建筑评价标准的项目,应优先列入示范任务,中央财政将加大补助力度。

本版将开办“楼市曝光台”栏目

买房遇到窝火事?来这里晒一晒

晨报讯(记者 陈海寅)辛辛苦苦积攒的钱拿去买房子,如果买来的房子不舒心的怎么办?现实中,不少买房者在交房或者入住后都会发现新房或小区居住环境等方面存在种种问题,而且在与开发商或物业管理公司交涉过程中处于劣势,有苦难言。为此,本版将从下期起开办“楼市曝光台”栏目。届时,您在购房过程中或是购买房子后发现了让您感到困扰的问题,都可以来“楼市曝光台”晒一晒,让读者评理,帮您出主意,同时我们也会向有关部门反映,尽力帮您解除困扰。

买房是很多普通市民生活中一件无比重要的大事,不少人买房时都是慎之又慎。尽管如此,还是免不了会遇到一些花了钱买来的却是无比窝火的情况。一套房子动辄几十万元甚至上百万元,对于普通市民而言,或许就是一生的积蓄甚至负债。如果把毕生的积蓄都投入到这一套房子,买了之后又发现种种不称心之处甚至还有上当受骗的情况,购房者的心情可想而知。

不管您在哪家楼盘、哪个小区买房或入住时遇到了不顺心的事情,都可以拨打我们的电话向我们反映。只要您所说的情况属实,我们将在这个栏目中曝光您所遇到的情况,同时帮您向有关部门寻求维权办法,通过我们的努力尽力帮您解除困扰。

请记住我们的电话:13939205118、13939260246和15139205120。

“今年一千万套保障房规模将首次超过市场类住房”、“房地产贷款保持审慎”、“土地供应控价格防‘地王’”、“公布地方房价控制目标”……近期,来自有关部门楼市调控的政策信号引发了高度关注。

分析人士认为,随着行政、金融、财税、保障房等方面措施的多管齐下,我国楼市特别是一线城市楼市有可能出现“拐点”。



配图:晨报记者 王磊 摄