

核心提示

房价涨势得到遏制,房企资金全面吃紧,保障房建设创下历史新高……刚刚过去的2011年,中国楼市“屡调屡涨”的怪象终结。2012年,房价是再度反弹还是合理回归,楼市交易僵局能否打破,长效机制能否建立,保障房的“稳定器”作用能否发挥……这是展望2012年乃至以后中国楼市的关键看点。



调控进入“深水期”

2012 楼市四大看点

□新华社“新华视点”记者 叶锋

房价再度反弹还是合理回归

要坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归。按照中央经济工作会议明确的精神,业内专家综合分析,“遏制房价快速上涨”的目的初步达到。国家统计局数据显示,2011年11月份70个大中城市住宅销售价格继10月之后,再次下跌。

从银根看,央行表示,2012年将继续实施稳健的货币政策,保持政策的连续性和稳定性。“目前没有收到放松房地产开发贷和个贷的信号。”上海一商业银行大客户部负责人近期告诉记者。

从需求看,上海、北京、深圳、广州4个一线城市已相继表态,今年均将继续执行住房限购政策。投资投机性需求今年可能继续受到遏制。

从供应看,去年的中央经济工作会议强调,加快普通商品住房建设,扩大有效供给。各地去年中小套型住房供地和

建设比重均明显上升,再加上库存增加,今年楼市不具备因供应短缺而产生“抢购”的环境。

值得关注的是,一些重点城市正在重估房地产的定位。比如,上海市主要领导近期强调,“要痛下决心,坚定不移地推动科学发展”,“经济发展必须减少对房地产等的依赖”。业内人士指出,这将深刻地影响市场预期,进一步削减房价反弹的“心理基础”。

知名房地产研究专家陈淮说:“对中国房地产业来说,‘依靠于恐慌性的需求,依靠于过度占有资源的需求,依靠于为卖而买的需求支撑的关系时代过去了。’”

不过,业内人士同时提醒,不排除一些二、三线城市房价今年仍然上涨。为防止上涨动力的“过快转移”,要通过责任机制严格确保政策执行到位。

相持僵局如何打破

这一轮调控中,与房价稳中有降伴生的,是交易僵局的持续。在年均城市化速度近1%、住房建设仍被认为处于“绝对短缺”的时期,交易的持续萎缩不是正常情况。

中国房产信息集团的数据显示,2011年上海房价下跌了0.56%,但供应和成交量均明显下降;成交降幅更是接近两成,创近7年来新低。

如何打破僵局?主要是“两端发力”。对开发商,卡紧资金流,消除其囤房、囤地的根基,使其回归到通过销售房屋回收成本的路径上来;对购房者,则是要为其合理的自主、改善型需求提供释放通道,使市场恢复正常的活跃度。

不容忽视,一系列政策在有效抑制

调控长效机制如何建立

正如房价的过快上涨不可持久,调控的猛药、狠招也不能长用不懈。在坚持调控政策不动摇的同时,权威人士表示,各方面要积极探索,完善符合我国国情和市场经济规律的住房政策体系。

上海市房地产科学研究院副院长严荣认为,未来的楼市调控还应补足两方面的软肋,一是基础性工作有待进一步推进,包括居民住房信息、住房困难人群的信息等,为调控政策制定提供科学依据;二是制度性创新需要加强,比如房产税的完善与推广、中央及地方税收分配制度的改革等。

以房产税为例。来自重庆、上海两地的信息显示,试点期间房产税征收力度虽然不大,但对住房消费已显示一定引导作用。根据中央部署,2012年要继续推

进“房产税改革试点”。“房产税改革试点,体现了市场经济要运用规范的经济手段进行间接调控,而经济手段里税收是不可忽略的政策组合工具。”财政部财政科学研究所所长贾康说。

不过专家认为,全面开征房产税还需清除三大障碍:信息障碍,要加快全国住房信息数据的联网;法律障碍,要对已有的法律、法规、地方政策进行梳理、清理;征收障碍,是自己申报还是政府认定,滞纳金款如何处理等,都需要细化。

建立房地产调控的长效机制必然要触动各方更多的利益。比如,个人住房信息系统的建设和联网近年来之所以“雷声大雨点小”,一大原因就是此项工作涉及地方、部门之间的利益平衡,殊为复杂。

保障房能否加快成为楼市“稳定器”

2011年底,上海“馨宁公寓”和“尚景园”两个公租房项目“揭开面纱”。面积适租,全装修,由国有机构运营,租金低于市场价,向包括外来常住人口在内的住房困难人群敞开供应——首批合计5100套公租房一举冲入上海这一楼市“风向标”城市,一石激起千层浪。2011年全年,上海保障房的开工建设量超过全部住宅的六成。

“保障房正加快从蓝图变成实际供应,在深层次上影响着购房者的预期,还能缓冲商品房投资下降对经济发展的影响,起着市场‘稳定器’的作用。”上海徐汇区房管局局长陈继刚说。

2011年,1000万套保障房的开工量创下历史之最,也在改变着楼市的格局。加上今年计划开工的700万套,两年内开工建设的保障房,几乎达到整个“十二五”建设任务的一半。根据国务院部署,至“十二五”期末,保障房的覆盖面将达到20%。

不过,业内人士提醒,尚有几大深层次问题亟待破解。比如,根据房屋建设周期,1000万套保障房今年进入全面施工期,其建材、人口成本将明显高出去年。加上新建套数,今年保障房的资金需求将创新高,对各方带来严重压力,融资创新迫在眉睫。

其次,保障房项目配套设施的供求矛盾将进一步放大。保障房能否被接受,更取决于交通、医院、学校等公共资源的配置。2012年需完善对地方保障房建设的考核指标。

再如,今年将有更多保障房投入供应,分配如何确保公平成为重要课题。业内人士建议,应加快建立保障房申请者经济状况核对的合理机制,完善住房保障方面的法律法规,堵塞漏洞。

(据新华社上海1月3日电)

“达芬奇”报案称
遭央视记者勒索百万元
央视记者发声明称系诽谤

达芬奇家居“造假门”事件变得越来越扑朔迷离了。近日,有媒体报道称,达芬奇自称“汇”了100万元摆平“造假门”。1日,当事人、《每周质量报告》记者李文学否认收受了达芬奇的100万元。2日晚,达芬奇公布了总经理潘庄秀华与李文学的录音,李文学曾劝说达芬奇甩手杭州店并多次提到了公关费用。



潘庄秀华在被“曝光”后的记者会上声泪俱下。

“达芬奇”造假事件出现逆转

今年7月份,央视《每周质量报告》报道了达芬奇家居造假一事,当时,北京消费者唐英自称花280多万从达芬奇家居购买了40多件家具,但家具质量极差。

随后,深圳、广州、北京等地的工商、质检、海关、税务等部门迅速行动,查封了达芬奇家居在当地门店的部分家具和仓库。一时舆论哗然,这个家居奢侈品牌一度变成了人人喊打的过街老鼠。

但近日《新世纪》周刊的报道让达芬奇事件出现了大逆转。这篇稿件详细报道了达芬奇与消费者唐英的纠纷,报道称,达芬奇曾花费重金,企图摆平“造假门”事件的影响,其中,当时“造假门”事件的央视记者李文学曾收受了100万。

当事人李文学否认收受贿赂

《新世纪》的报道中提到,达芬奇造假门中的最主要采访对象“东莞长丰总经理”彭杰其实只是一名跑单员,2011年春节前后,李文学以采购2200万元欧式家具为由,反复诱导彭杰夸大其辞,最终制作成披露达芬奇每年向东莞长丰采购5000万元假冒意大利品牌家具的新闻报道。

对此,达芬奇指控称,《每周质量报告》记者李文学“故意编造虚假报道,隐匿新闻事实,并联合唐英、崔斌(中间人)对达芬奇进行敲诈勒索”。与此同时,达芬奇宣布,已向北京市公安局经侦处报案,要求追究李、崔、唐等人涉嫌敲诈勒索和诈骗的刑事责任。

1日,当事人李文学就“敲诈达芬奇家居”发表声明,称达芬奇总经理潘庄秀华接受相关媒体采访时妄称给他100万元,完全是诬陷和诽谤,并且潘庄秀华向有关公司支付所谓公关费用与他毫无关系。要求潘庄秀华等人立即停止诽谤和诬陷等违法行为,消除影响,赔礼道歉。

“达芬奇”再次声明央视报道虚假

2日晚,达芬奇的新浪官方微博发布了针对李文学的声明,对于当时央视的报道指出了6点疑问,其中包括央视隐瞒达芬奇与消费者唐英的纠纷,假造“东莞家具长丰总经理”彭杰的身份等。

对于李文学否认收受100万元,潘庄秀华指出崔斌知道全部实情,“李文学与崔斌以及我本人三方多达5次面谈时,李文学当面教训我公关费是合理的。”

潘庄秀华直言,“2011年7月10日、17日《每周质量报告》的两期报道的核心事实都是虚假的,甚至是导演刻意安排的。”

录音显示李文学曾多次暗示公关费用

目前,央视官方对此并没有发表任何说法,但事实显然对李文学较为不利。

2011年12月31日晚8时,达芬奇官方微博上挂出达芬奇老总潘庄秀华与自认崔斌的人士一段讳莫如深的对话录音。崔说:“人家不会承认你拿过你一分钱的,永远都不会承认的”。不过整个对话崔斌显然很警惕,一直用“人家”这个词代替,没有明确说是央视李记者。

随后流传网络的央视驻意大利记者到意大利卡布丽缇采访的视频更是将矛头直指央视,这位记者曾打电话说:“你们确信那个达芬奇卖的就是偷拍这个工厂里面的这些东西,你能保证吗?你们都不敢保证,那你叫我查这个东西我怎么敢保证?”

2日,达芬奇公布的交谈录音对李文学愈加不利,比如,李文学曾劝说潘庄秀华甩手杭州店,“如果你觉得杭州店不行,那你把它甩了,我先收一下”。他还多次提到了公关费用:“潘总,您想想,电视台二套这节目,它做任何东西,它能没有费用吗?”

(综合《新京报》《云南信息报》)