

饱受争议的楼市限购能走多远?

“史上最严厉的调控政策”已有两年多时间,楼市限购一路备受争议,地产商任志强甚至将其称为“最烂政策”。楼市限购该何去何从?住建部部长姜伟新25日表示,明年将继续严格限购,坚定不移地进行房地产调控。

近日,北京楼市“松绑”的传言,让社会再次聚焦楼市限购。对此,北京住建委迅速作出回应,辟谣称“北京补缴社保可获购房资格”情况不属实。

距离2010年4月27日国务院出台“史上最严厉的调控政策”已有两年多时间,楼市限购一路备受争议,地产商任志强甚至将其称为“最烂政策”。而广州等一线城市楼价难被撼动,成交量稳中有升,楼市限购该何去何从?

楼市限购

一场拿房价没辙的“游戏”

限购一套房、二套房首付五成、三套房贷、遏制炒房……对于2010年“横空出世”的这一系列楼市限购政策,两年多后,很多人或许已经对此习以为常。

中国指数研究院数据显示,10月份,全国100个城市的住宅均价为8768元/平方米,环比上涨0.17%,是自2012年6月止跌后第五个月环比上涨。

以广州为例,2010年1月1日至9月10日,广州市住宅(不含公寓)网签成交套数为44803套,成交面积495.4万平方米,均价10889元/平方米。自2010年10月15日,广州出台了严格的限购政策,一年后(2011年1月1日至9月10日)广州市住宅成交量仍然上涨了11.5%,至49968套,成交面积584.7万平方米,同时成交均价也上涨6.15%,至11559元/平方米。

行至2012年,迎来限购第二个周年,广

州今年年初至9月10日的全市住宅成交量为58593套,较2011年和2010年分别增加了17.3%和30.8%,而该时间段全市住宅成交面积663.4万平方米,也相应增长。

尽管本轮楼市调控号称“史上最严”,但房价并未实质性下跌,究其原因,与调控期间各级政府推出的一些政策不无关系。最新一轮楼市调控开始至今,从中央到地方均出台过一些政策,有意或无意地促进了楼市的回暖。比如今年六七月份,在不到一个月时间内,央行两次降息,这令开发商欣喜若狂,潘石屹便在其微博中写道:“终于降息了,赶紧奔走相告吧。”

饱受争议

楼市限购是“最烂政策”?

11月29日,华远地产董事长任志强表达了对楼市限购令的不满,称其为“最烂的政策”,或产生许多后遗症。“政府既想多卖地多拿钱,又不愿意给百姓涨工资,还奢望百姓都买得起房,那简直就是梦话。”任志强认为限购政策最终将产生许多后遗症,“心肌梗死的时候,政府不是给你吃治心绞痛药,而是打封闭,认为你不疼就行了,至于死不死都没关系。就好像现在的房价,只要不涨政府就满足了,至于大家买得起买不起都与其无关。”

住建部专家陈淮当即对任志强作出反驳,称限购令取得的成效显而易见,“当楼市价格猛涨,把发烧住是必要措施。”

著名经济学家许小年用形象的比喻对限购政策进行了评价。他说:“首套房刚需,第二套投资,第三套投机?一天仨馒头刚需,第四个浪费,第五个囤积?一年五身衣服刚需,第六件显摆,第七件奢侈?一周一次房事刚需,第二次好色,第三次淫荡?刚需、柔需能准确定义吗?即使能定义,为什么和凭什么要限制、打击后者?自由选择是消费者不可剥夺的权利。”

局限性凸显

限购“一刀切”阻碍区域协调

中国社会科学院金融研究所党委书记、副所长王松奇教授表示,许多人都已看出“一刀切”式限购政策的局限性,既然如此,应该

将“一刀切”式限购改成结构性限购,只瞄准一线城市房价过高的城市,对二线三线城市区别对待。

“中央控制房地产政策我是支持的,但中国情况与美国实际有区别。中国买房靠三代人的积蓄,刚性需求还是占较大比重。”王松奇表示。

目前实施的房地产调控政策,许多人都已看出“一刀切”式限购政策的局限性,既然如此,与其晚调整还不如早调整,将“一刀切”式限购改成结构性限购,只瞄准一线城市房价过高的城市,对二线三线城市区别对待,同时加大保障房的建设力度并开征房地产开发暴利税等新税种,加快房产税的试点进度。这样房地产市场就会出现良性升温,地方政府的土地出让金收入会明显增加,地方政府财政收入改善可支配资源价值增大又会增强银行系统的支持信心。

何去何从

治本之策亟待出台

中央政府出台调控政策之后,地方政府频频推出救市举措,试探楼市调控的底线,佛山、珠海等地都曾尝试过取消限购,芜湖推出救市举措,但这些政策都被中央叫停。也有一些城市的刺激楼市举措得到了中央的默许,比如扬州5月份推出的奖励买房政策。

专家认为,楼市目前正处于深度博弈,一方面中央强调坚持调控不动摇,另一方面地方又频频推出刺激楼市的举措。在这样的博弈中,楼市继续稳中有升。近期调查显示,北京涨价盘数量不断增多,广州近一半被调查楼盘涨价,上海大多楼盘仍选择将价格维持在高位不变,以静制动。

事实上,自楼市调控以来,国务院领导要求“各级政府切实担责,巩固楼市调控成果”,坚持房地产调控政策不动摇。国务院也明确要求,要利用目前房地产市场相持的这段时间,抓紧研究和制定促进房地产市场稳定健康发展的治本之策。

有关专家认为,这个“治本之策”主要包括3个方面,除了以房产税改革为主的税收调节机制外,另一个就是保障性住房比重的加速提升,第三个就是信贷调控制度的完善。“无论从哪个方面看,限购政策的退出都需要假以时日。”(中国经济网)

明年楼市调控将适度从紧

或打政策“组合拳”

据经济参考报消息 26日,上港集团旗下威旺置业有限公司以56.8亿元竞得上海海门路55号地块,楼板价23330元/平方米,溢价率21.11%,成为2012年全国总价地王。值得注意的是,这距国土部“喊话”不足10天。

2012年3月以来,房地产市场回暖趋势明显,时近年底更是轮番上演土地、售房高潮,在此背景下,消费者预期被改变,甚至出现了恐慌性购房、千人排队购房等现象。以上种种房地产市场的非正常现象,为2013年的房地产市场蒙上层层面纱。

市场分析人士表示,近日多部委的及时表态除了强化当前楼市的政策执行信号,也是对明年房地产市场调控政策基调的一个表态,确定2013年房地产政策总指导方针,防止未来市场出现报复性反弹。业界普遍认为,2013年房地产调控政策将适度偏紧。在执行原有政策之外,或以市场监管、预期管理、土地供给、房产税等多项关键要素形成“组合拳”,进行楼市调控。

市场:

年底“量价齐升”现象明显

2012年上半年房地产市场一度低迷,并殃及全国范围的土地市场,土地流标和底价成交比比皆是。但是一季度结束后,楼市开始逐渐复苏,成交量的提升开始带动价格小幅上涨。进入第四季度后,楼市“量价齐升”尤为明显。

2012年下半年市场成交情况明显好于上半年,业内普遍认为是购房需求受到抑制后在年前集中释放的结果。

其中,近期来自北、上、深、广等一线城市个别楼盘提价、抢房以及地王等现象,引发购房者对房价可能暴涨的恐慌情绪进一步蔓延。

由于今年11月房价上涨明显加速,超过70%的城市房价出现了环比上涨。业界有分析指出,房价已经在当前的一二线等主要城市开始率先反弹。

基于2012年楼市成交量整体上升以及房价的波动情况,业界关于“房价将于来年进一步暴涨”的预期逐渐加剧。来年的调控政策趋势正成为业界关注的焦点问题。

预测:

明年市场趋势整体好于今年

自2012年3月起,我国房地产市场现回暖迹象,成交量节节攀升,房价随之走高。我国房地产市场2013年将会呈现怎样的趋势?

中国指数研究院认为,一方面,2013年宏观经济将企稳向好,城镇化、经济体制改革等中长期政策继续推进,为中长期经济和房地产业发展提供动力。另一方面,中央经济工作会议提出2013年将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。因此,在房企资金链有所好转的背景下,稳健且适度向好的货币环境继续为房地产行业带来利好。

全联房地产商会名誉会长聂梅生在接受记者采访时表示,明年房地产市场整体形势将好于今年,将不再拘泥于商品房,而是向城镇、新经济产业地产等新领域转型。

中国指数研究院认为,在宏观经济平稳增长、货币政策保持稳健、房地产调控政策继续从紧的背景下,2013年全国房地产市场将呈现“销售量价增速略有提高,投资增速趋稳,新开工止跌反弹”的特点。

从需求来看,中国指数研究院指出,2013年全年商品房销售面积增速将略有提高,呈现上半年增速前高后低特点。

但是,21世纪不动产分析师张磊认为,2013年一季度将呈现明显的成交清淡现象,价格也不会有明显回升。他指出,在继续限购、限贷的背景下,我国主要城市的购买需求,仍主要由刚性需求担当。但是,由于今年11月、12月的年内第二波成交高峰,是在某种恐慌性情绪下发生的,透支了2013年的部分需求,因此,2013年1月、2月将再现环比下滑现象。

东方世纪城“DIY 石膏工艺摆件”活动受欢迎

晨报讯(记者 陈海寅)“妈妈,我把这个小兔子的蝴蝶结涂成粉颜色的,好看吗?”12月23日,东方世纪城售楼部内坐满了大人和孩子,他们是来参加由东方世纪城举办的“DIY 石膏工艺摆件”活动的,一位小朋友拿着刚涂好的存钱罐,向坐在一旁的妈妈展示。

据售楼部工作人员介绍,周末两天他们接待了近两百位带着孩子来参加活动的业主。“我们要举办这个活动的消息经《淇河晨报》发布后,很多业主来向我们咨询。昨天早上8点,就有业主带孩子过来。”12月23日,工作人员对记者说,孩子们对这项活动的兴趣特别浓,一坐下就全神贯注地做石膏小摆件。“我们准备了二百多个工艺摆件的坯件,原想着在活动中应该会绰绰有余。但业主们参加活动的热情都很高,看来还得再准备一些。”

记者看到,参与活动的小朋友个个都做得非常认真。他们挑选了自己喜欢的坯件,挤好颜料,拿起画笔,涂得一丝不苟。一位小朋友为一件维尼熊摆件涂眼睛上的色彩时,紧张得连大气都不敢出。等到长有一双乌黑大眼睛的小熊在她手下诞生时,这位小朋友兴奋地跳了起来。还有位小朋友涂好一个存钱罐之后,似乎不太满意,马上又领了一个坯件重新开始制作。

“小朋友们的动手能力非常强,根本不用



活动现场,一些小朋友拿着自己的“作品”向大家展示。

家长教,都做得像模像样。”工作人员说,业主们对这项活动也非常认可,一致提议以后要多举办类似的活动。

“成为东方世纪城的业主,我时常感受着这里的工作人员带来的感动。他们对业主就像对待亲人,还经常组织一些充满趣味的

活动,让业主们欢聚一堂,其乐融融。”业主张先生说,但凡有活动,他都会尽量带家人参加,每次活动都能让他感受到惊喜和快乐。“很喜欢这种轻松温馨的气氛。东方世纪城不仅为我们建造了一个高品质的小家,还为我们组建了一个和谐美满的大家庭。”