

价值决定影响力

要观电影“拉锯战” 就看身边房地产市场

市场星报为您解读2012上半年楼市十大政策关键词

在这半年中,楼市变幻如同一部大片,其内容可谓风起云涌,从低迷观望,到逐渐回暖,到“量价齐升”,再到年中的走高谢幕。在这半年多的挣扎之后,合肥楼市也显示出复苏的生机。

“以价换量”可以说是今年上半年房产市场的代名词,但买房者在这一轮调控中并没有占到多少便宜,因为房价的下跌并不明显。楼市的这场拉锯战至今还胜负未分……

回顾2012年上半年的楼市风云,我们试图总结,并以此记录经济发展的轨迹,共同见证半年来的楼市“拉锯战”。

朱丹丹 田杨杨 记者 何曙光

关键词一：“个人住房信息联网”

2012年1月,在住房和城乡建设部召开的机关工作会议上,住建部部长表示,今年继续加快个人住房信息系统建设,保证在2012年6月末前实现40个主要城市的联网。截至6月底,全国

完成个人信息联网的城市已超过40个,最终的首批联网城市名单尚未定夺。

住房信息联网,是强化楼市调控政策的手段之一,为国家楼市调控提供了基础的信息

数据支持,打破了区域之间信息的局限性,从地方视野扩张到全国视野,不但可以巩固和提高调控政策的实际效果,也将有利于对限购的继续和严格执行。

关键词二：“政策博弈,调控不放松”

2月初,我省“芜湖新政”的天折,一方面说明地方政府希望通过政策的微调来试探中央的底线,另一方面更表明了中央“调控不放松”的态度依然。

购、限贷)做法“胎死腹中”,又一起政策博弈事件,以地方政府失败而告终。不可否认的是,珠海虽然没有成功,但不会打消其他地方政府继续博弈的积极性。

从去年下半年开始,包括北

京、上海、杭州等17个城市出台了不同的微调政策,内容涉及限购门槛、土地出让、普通住宅标准、放宽公积金、税费优惠及购房补贴等。今年芜湖“微调”政策刚一公布也随即宣布暂缓执行。

关键词三：“合理房价”

3月14日,国务院总理温家宝在全国人大记者会上给出了“合理房价”的含义:“合理的房价,应该是使房价与居民的收入相适应,房价与投入和合理的利润相匹配。”

“现在我可以明确地告诉大家,房价还远远没有回到合理价位。”

2012年上半年以来,各地楼市微调不断,但涉及限价、限购的均被叫停,另有一些城市,如厦

门、湖南、石家庄和河南相继否认媒体报道的楼市政策微调传闻。针对媒体报道调控将会放松,国家发改委、央行、银监会、住建部四部委相继表态,否认放松。

关键词四：“房闹”

5月3日,杭州昆仑天籁老业主拉横幅“房闹”开发商;5月4日,杭州中豪四季公馆老业主举手牌静坐“房闹”开发商,同一天晚上,因不满开发商大幅度降价,镇海保亿·丽景英郡售楼处,

约400名业主堵在门口,讨要说法;5月5日,杭州江南铭庭老业主也聚集到售楼处,摆花圈“房闹”开发商。

连续几天的“房闹”事件,其导火索都是房价下跌给老

业主造成巨大经济损失,开发商拒绝补偿差价。针对“房闹”,有支持者,也有反对者。但其根本原因还是之前人们对房价“只涨不跌”的心理所致。

关键词五：连续降息

7月6日,距离上一次降息仅仅28天,中国人民银行再启降息利器“稳增长”——再度下调金融机构人民币存款基准利率,且将金融机构贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的0.7

倍,比6月8日的贷款利率浮动区间有所扩大。

央行强调,金融机构要继续严格执行差别化的各项住房信贷政策,继续抑制投机投资性购房。两次降息确实可以极大

地促进购房者置业的信心,通过测试,首次置业按85折100万元的商业贷款,贷款期限为20年(等额本息还款法),与未降息时基准7.05%相比每月还款相差865元。

关键词六：民资参与保障房建设

住房和城乡建设部公布的数据显示,今年上半年,中国保障性安居工程已开工470万套,开工率为63%,完成投资5070亿元人民币。

住建部保障房项目接过了细则发布的最后一棒。

日前,住建部、发改委、财政部、国税总局等七部委联合发布《关于鼓励民间资本参与保障性安居工程建设有关问题的通知》(以下简称《通知》),鼓励和引导

民间资本通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房和棚户区改造住房等保障性安居工程建设。

关键词七：《闲置土地处置办法》

《闲置土地处置办法》7月1日起正式施行,根据办法规定,闲置土地是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满

一年未动工开发的国有建设用地。已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五,中止开发建设满一年的国

有建设用地,也可以认定为闲置土地。对于闲置土地的处理,未动工开发满一年的按照土地出让或者划拨价款的20%征缴土地闲置费,未动工开发满两年的则无偿收回土地使用权。

关键词八：“以价换量”=“刚性需求”？

今年上半年,全国一二线城市楼市成交量大幅攀升,迎来本轮调控以来难得的“回暖”之势。6月楼市呈现罕见的“量价齐涨”格局。根据中国指数研究院发布的报告显示,6月全国100个城市(新建)住宅平均价格为8688元/平方米,环比上涨0.05%,结束自2011年9月以来的连续9个

月环比下跌态势。成交量的持续回升,以及价格小幅上涨,这与刚性需求的释放有着极大的关系。

自2010年初开始调控以来,刚需已经观望了近两年时间,部分开发商采取降价促销措施,吸引了部分刚需和改善型需求入市,市场成交状况得到改善。

关键词九：房贷新利率

近期,房贷利率似乎打起了“价格战”。多家媒体报道,目前银行普遍执行利率下限8.5折的房贷政策,不过,央行在日前下发的《中国人民银行关于下调金

融机构人民币存款基准利率和调整存贷款利率浮动区间的通知》中,重申了个人住房贷款利率浮动区间的下限仍为基准利率的0.7倍。

关键词十：资金“魔咒”

据统计,2012年是房地产集合类信托的偿付高峰,预计房地产信托到期规模2234亿元,总还款额约2500亿元,其中第三季度到期规模约1000亿元。

此外,据分析,虽然当前楼市走出低谷,但纯商品房投资规模丝毫不见抬头的趋势,反而整体呈现负增长。房企投资意愿低迷,一方面是因为房企自身的

资金压力,库存消化问题还并未完全解决。另一方面,随着近期市场反弹压力不断增大,下半年政策风险增加,促使房企投资更为保守。

在这样的情况下,资金回笼有问题,却又急需资金还旧债,会让开发商持续备受煎熬。“魔咒”何时解除,且看下半年分解……

