



新闻关注

地方「微调」不改楼市调控基调

来源《经济参考报》



首套房利率回归并非政策放松

而首套房贷利率的回归，也绝非调控政策放松的信号。此前首套房贷利率“上浮”与大环境息息相关，去年央行六次上调存准，三次加息，使得资金面全面紧张。由于贷款额度吃紧，等待购房的首次置业者，往往也面临着无钱可贷的尴尬局面。在这样的背景下，北京、上海等多地商业银行悄然上调了首套房贷款利率。

进入新的一年，年初宽松的信贷环境为首套房贷的放松创造了条件，此时出现首套房贷回归基准利率的变化只是适度微调，目标指向也仅仅局限在自住需求，体现了“差别化房贷政策”。

调控松动的基础不存在

从大的环境看，楼市调控松动的基础并不存在。当前正值房地产市场调控的关键时期，市场观望氛围浓厚，多方博弈加速升温。就房价而言，虽然1月全国70个大中城市房价首现环比全部止涨，但依据国际通行的房价收入比指标衡量，部分城市的房价仍明显高于普通居民的实际支付能力，房价尚存合理回归的空间。

更为关键的是，这一轮房价的下跌很大程度上是严厉调控使然，促使房价反弹的因素并未销声匿迹，而一旦调控放松，房价、地价出现反弹，必然会吸引更多的资金再次涌入房地产领域，这很可能令调控功亏一篑，此前已有先例。

预计会加快制度建设

从中央释放的信息来看，也没有丝毫松动楼市调控的意思。而一再重申调控不动摇凸显楼市调控博弈的升级。这从一组数据中可以看出端倪，中国指数研究院统计显示，1月全国300个城市土地出让金收入895.9亿元，同比减少67%，其中住宅类用地532.4亿元，同比减少74%。

未来一段时间，各利益主体间的博弈可能会进一步升级。预计楼市调控会围绕两条主线展开，一方面是坚持已有的调控主基调不动摇；另一方面是加快推进制度建设，用制度进一步巩固调控成果。而随着楼市调控效果的进一步显现，不排除有针对性的预调、微调举措，但必须防止借“预调微调”之名，行变相宽松之实。

(请作者速与本报联系以奉稿酬)

体现“有保有压”的政策初衷

近期，一些地方对楼市政策所进行的“微调”成为业内外关注的焦点，加之此前部分银行将首套房贷利率从之前的“上浮”5%至10%改为回归“基准利率”，这些举措引发了楼市调控政策可能松动的议论。但仔细分析不难发现，抑制投资、投机性需求，促房价合理回归这一楼市调控基调并未改变，鼓励自住性需求原本就是楼市调控的应有之义，体现“有保有压”的政策初衷，与调控的精神和方向并不违背。

17个城市出现微调政策

据北京中原市场研究部统计，自去年下半年以来，包括北京、上海、杭州、重庆等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。

坚持调控政策不动摇

可以说，自本轮调控启动至今，中央对地方政府“救市”行为充满警惕，去年末，佛山、成都因政策涉及放松限购均被叫停，今年芜湖“微调”政策刚一公布也随即宣布暂缓执行。这些举措刚一出台即告“夭折”，显示了中央“坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归”的决心。

“微调”仍在限购政策基调下进行

事实上，与佛山、成都等地“微调”举措不同，部分城市“微调”依然是在严格限购等政策基调下进行的。如北京去年11月调整了普通住房标准，但限购政策并未松动。在目前北京自住型购房需求占绝对主流的大背景下，调整普通住房标准、减税可保证刚需购房人享受楼市调控效果。



名人房谈



任志强
华远地产上市公司董事长

房价下降老百姓未得好处

去年，很多城市的房地产是下降的，但是老百姓没有得到实惠，重要的原因是银行提高首贷利率以后，把钱转到银行的兜里去了。

摘自《东方今报》

2012年2月22日



巴曙松
发展研究中心金融研究所副所长

土地资产价格已到谷底区域

截至2012年1月份，土地溢价率不足2%，意味着土地资产的市场交易价格已回归基价或成本价，也意味下行的空间有限。

摘自《经济参考报》

2012年2月21日

媒体点击

象山

否认取消限购 称正严查购房证明

2月23日，象山县住房和城乡建设局有关负责人表示，该县从未作出取消楼市限购政策的决定，并从昨日开始已经对此前的购房证明进行严格复查。

摘自《每日经济新闻》



北京

21项目3月谨慎探市

亚豪机构统计数据显示，北京3月份共有21个项目计划入市，这个预计开盘量，已经远远超过了此前1、2月份的实际供应总量。

摘自《北京晨报》

广州

1月楼市成交量创新低

广州楼市在1月的春节假期成交量跌至“冰点”，更拖累全月的网签成交量创下去年2月新国八条落地细则实施以来的新低。

摘自《广州日报》

上海

下调房产税应税价格

22月22日，根据统计部门公布的最新数据，2012年上海个人住房房产税应税价格标准将有所调整，由去年的低于28426元/平方米调整至低于26896元/平方米。

摘自《证券日报》

东莞

超八成住宅“被豪宅”

据了解，目前东莞执行的普通住房标准，6000元/平方米的界线，令去年东莞一线城镇卖出的楼，超过八成“被豪宅”。

摘自(金羊网)

佛山

旺地地价2607元/平方米

佛山中海千灯湖房地产开发有限公司2月20日以底价14.563亿元将千灯湖板块一宗面积近20万平方米的商住用地收入囊中，折合楼面价2607元/平方米。

摘自(金羊网)

深圳

万科金色领域部分准业主要求退房

近日，万科金色领域部分准业主向市住房和建设局反映，他们所购买的这一楼盘存在质量问题，要求退房。该局有关人士昨日答复说，该楼盘尚未进行竣工验收及交付使用，如发现问题将责令立即整改。

摘自《深圳特区报》