



地产大佬又欲“上书”救市

来源《广州日报》王荔珏

限购、限贷未见松动，楼市依然陷入僵局。不久前，上海易居房地产研究院副院长杨红旭的一篇文章名为“奶牛病了，地方急了”，可谓一语道出了地产业的玄机：最近全国各地接连出现各种形式的地产调控政策放松“试探”举措，而出现这种试探性放松的根源，关键还是在于地方政府暂时还离不开房地产，迫切地希望楼市能有所复苏。与此同时，不少地产大佬又起了“上书”之念。

各地微调此起彼伏屡被叫停

外地居民持上海市居住证满三年后可购二套房的传言2月28日被否。佛山、芜湖新政这两宗涉嫌“放松”地方楼市调控的政策也先后被叫停，业界普遍认为这已进一步显示出中央对楼市调控的决心之际，近日，又有网民爆料称，浙江宁波的象山县已悄然变通“限购令”：买家只要付全款，就能购买多套房产。

网友爆料说，在象山，不管是在售或预售的新楼盘，或者是中介公司都表示，有宁波户籍的，只要交全款，就能买第三套房子，而且承诺能够办得下来房产证。一些新楼盘表示，夫妻一方在宁波有两套房子，本人就不能再买了，但其配偶还能买，配偶最多也可拥有两套房子。

对此，象山县住建局人士却明确表示，从未作出取消楼市限购政策的决定。象山县宣传部相关人士也强调说，象山本身没有出台过取消限购的规定。象山“限购”是否真的放松了，目前我们难以得知真相。不过，全国各地楼市政策出现微调已成事实。据北京中原市场研究部统计显示，自2011年下半年来，北京、天津、上海、杭州、重庆、成都、厦门、武汉、合肥、南京、常州、吉林、中山、长春、芜湖、马鞍山、沈阳等约有17个城市出台了不同角度的楼市微调政策，政策微调内容涉及限购变化、土地出让、普通住宅标准、税费优惠以及购房补贴等，同时央行也两次下调了存款准备金率。

尽管在这些城市中，佛山、成都松绑限购以及芜湖减税的松动政策在出台几天或当天就被搁浅。但依然不乏其他城市政策微调成功的举措，例如北京、上海、天津、武汉等城市放宽普通住宅标准；安徽土地出让金可分期；杭州对符合条件的首套购房发放补贴；广州从化和长春对购房落户适当放宽条件；沈阳的分区域限购；中山上调限价标准；常州、南京、吉林、合肥等城市放宽公积金使用政策，并上调可贷款额度等。

对此，北京中原市场研究部人士分析认为，限购限贷的收紧大前提依然不会改变，但是针对首套自住房的松动应该说是情理之中，也是楼市健康发展的必然要求。只要限购、限贷的前提不松动，但针对首套房、自住房的政策松动其实并未触及政策红线，北京等城市的普通住宅认定标准的调整就属此例，而其关键之处是体现在减轻了自住购房的税费负担。

“上书”旧招2009年“两会”期间用过

在各地微调风渐起的同时，地产大佬们又有了“上书”之念。据了解，地产大佬们第一次较为集中的“上书”是在2009年“两会”期间，包括许家印、胡葆森、吴亚军、黄文仔等在内纷纷呼吁政府救市。

如今，这一幕似在重演。早在去年底，海尔地产董事长兼CEO卢铿在一地产峰会上对记者表示，一刀切的调控政策“用药过猛”，应允许地方政府进行微调。随后，卢铿表示要把自己的120余条建言，超过一万字的“万言书”以提案形式向辽宁省政协提交，并通过省政协提交给全国政协。

大连万达集团董事长王健林则向媒体公布了其《对首次置业和首次改善型置业贷款恢复7折优惠利率》的提案。

万科总裁郁亮就提议：“原特区外区域在房价上涨结束后，可以适当放宽限购标准。”万科集团副总裁毛大庆则在北京提议，在坚定落实调控政策下，北京的调控政策应进行细化和调整。五环外的限购政策适当微调，对外地人口纳税社保年限降至1到2年。对首次购房的家庭降低信贷门槛，并给予税费减免。

在广州，上市房企老板也纷纷“抱团”诉苦：“现在银行简直就是趁火打劫，放贷还要收指标费；房子还没卖就要先预收物业维修资金；一些费用需要按规定提前交到政府账户，但当提取时又相当缓慢……这些市场成本不降下来，企业面临前所未有的困难。”

针对近期开始频繁出现的“上书热”，杨红旭在其微博上表示，房地产确实到了很关键、很艰难、很迷茫的节点，进还是退，松还是紧，涉及面非常之大，影响群体非常多。政策调整，一定得有半年的提前量，市场滑到半山腰，就应开始微调，等坠到谷底，爬起来就费劲了。

(请作者速与本报联系以奉稿酬)

业内看法

瘦死的骆驼比马大 没到要救市的地步

不过，也有房地产研究人士就客观地认为，尽管目前楼市销售陷入了困境，但从房地产企业近几年自身积累的巨额财富看，还远远没到需要救市的地步。不少房企依然是“瘦死的骆驼比马大”，从房企对旗下足球队大撒金钱的举措就可见一斑。



名人房谈



易容容
经济学家

楼市宏观调控巨大阻力来自多方

这种阻力首先来自地方政府；其次，来自2009年到2011年进入的住房购买者；再者，来自房地产开发商及其利益代理人。

摘自《大洋网》

2012年3月1日



王健林
大连万达集团董事长

这一轮地产调控只有银行是赢家

即使全国房价平均下降20%左右，老百姓也得不到什么好处。这一轮宏观调控，在政府、企业、群众、银行四方利益博弈中，前三者都是失利方，只有银行是赢家。摘自《北京商报》

2012年2月13日

媒体点击

武汉

在建606米高楼拟“拔高”

绿地集团武汉公司人士2月26日证实，正在兴建的中国第二、世界第三高楼——606米武汉绿地中心，目前正计划更改规划进行拔高，很有能超越上海中心(632米)，成为中国第一高楼。

摘自《中国新闻网》



济南

年后二手房首次量价齐涨

2月20日-26日这一周，济南二手房市场无论是成交套数还是挂牌价格都较前一周上涨，年后二手房首次量价齐涨！

摘自《新华网》

银川

二手房市场持续低迷

房地产调控政策使得银川的房地产市场仍然处于低迷状态，一手房价格虽然没有明显降幅，但是各开发商也给出了各种优惠政策。然而，二手房市场的价格却仍然坚挺，卖家越来越多，买家却越来越少。

摘自《新华网》

深圳

一手写字楼销售“破零”

在持续三个月零成交后，深圳一手写字楼销售终于实现了“零的突破”。业内人士称，今年写字楼销售市场有望在3月份企稳回升，成交区域将一改福田中心区“一头独大”，呈现多元化格局。

摘自《深圳新闻网》

杭州

3月楼市迎来开盘小高峰

杭州楼市的开盘热情，从2月份就已经开始。到了3月份，楼市将更加热闹。据不完全统计，3月杭城将推出新房源的楼盘近20个。

摘自《新华网》

天津

2月楼市成交环比回升

根据数据统计，天津市场2月中旬成交数据出现了环比大幅上涨的现象，除了受惠于春节前本市上调普通住宅指导价格标准的利好消息以外，逐渐回归的首套房基准利率以及存款准备金率的持续下调，让业内人士普遍感觉到，眼下的房地产市场已是春意初现。

摘自《北方网》