

2008 郑州楼市年终报告《反思录》之三

# 救市组合拳为何难消“阴霾”?

2008年的楼市,被全体公民给予了集体关注,这一次,人们看到的是楼市在救不救中挣扎的身影。一方面,房价变动影响亿万消费者的生活;另一方面,房地产行业发展牵动宏观经济增长,影响金融稳定。政府救市还是不救?为何政策难以让市场回暖?房价到底还有多少下降的空间?这些,对于处在发展期的中国楼市来说,或许并不能用是非黑白的简单逻辑来回答。

晚报记者 袁瑞清

## 政策频出,“救市”成 2008 年关键词

无论如何盘点 2008 年的中国楼市,“救市”都是一个绕不过去的关键词。从开发商疯狂拿地、消费者盲目购房到商品房空置高涨、消费者持币观望,仅仅经过了一年多时间,楼市便由“热”转“冷”,继而“救市”论大行其道。

梳理近三年来的房地产宏观调控政策,很明显地看到一个脉络:2006年至2007年9月是政策密集期,中央政府从土地、金融、税收、市场规范等方面频繁出手,抑制房价过高、过快增长;2007年10月至2008年8月是政策空当期,直至

2008年9月16日首度下调人民币贷款基准利率和存款准备金率,此“双率下调”被认为是国家宏观调控思路转向的标志。

2008年10月17日,国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议。会上强调,要加大保障性住房建设规模,降低住房交易税费,支持居民购房。这标志着中央政府开始出手救低迷的楼市。

随后,财政部和央行采取了一系列救市措施。契税税率暂统一下调,免征印花税、暂免征收土地增值税。紧接着,央行数次下调利率……

从“双防”到“一防一控”,再到“一控一保”,直至今天的全面“保增长”,中国经济基调频频更换。减税、下调利率、鼓励购房……从中央到地方,各种救市政策也在不断推出

同样在11月,国务院也提出了实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策,出台十项更加有力的扩大国内需求的措施。

河南省房地产业商会秘书长赵进京表示,今年中国经济基调也经历了一个季度一种基调的变化频率,从“双防”到“一防一控”,再到“一控一保”,直至今天的全面“保增长”。他认为,随着全球经济进一步走弱,保增长这个基调将持续一到两年时间,“因为经济衰退是有一个周期的,不太可能一下子就上来”。

## 自救? 他救? 楼市如何迎来春天?

据测算,房地产业每减少100万平方米建筑面积,就会影响30万人的就业,钢材需求减少2万吨,门窗减少8万套,减少2万左右的卫生洁具。房地产行业在我国固定资产投资中所占比例已达1/4左右,且上下游共涉及50多个行业,在出口萎缩、消费不足的背景下,如果房地产业出现剧烈下挫,我国经济迅速下滑的风险将加大。

“房地产业每年对政府税收的贡献太大了。去年房地产业对河南的税收贡献应该在33%以上,对郑州市的税收贡献达到40%以上。”赵进京介绍,房地产业影响劳动就业、建筑行业等50多个相关行业,楼市过冷或过热都不

房地产业是在开发商的“自救”中寻找出路,还是在政府的“他救”中等待“解放军”?业内人士认为,政府的救市效果十分有限,开发商要抓紧时机着眼于自救

利于社会稳定,整个房地产业容纳了40%~60%的外来务工人员。“如果房地产业出了问题,经济就出现问题了。”

加大保障性住房建设规模,降低住房交易税费,支持居民购房,随着全国房地产宏观调控政策的持续松动,房地产业是在开发商的“自救”中寻找出路,还是在政府的“他救”中等待“解放军”?

“政策不是救高房价,而是救市场。”河南汉飞置业有限公司副总经理尚学军表示,中国的楼市是一个受政策影响比较大的市场,政府一些救市政策的出台,最大的意义在于给市场传达了一个暖市的信号,从政策上鼓励大家买房。

## 救市组合拳,为何难以重振楼市?

今年以来,包括沈阳、成都、南京、杭州、上海、长沙等地在内,全国20多个城市出台了以稳定房地产市场为名义的地产“救市”政策。随后,郑州市也出台一系列楼市新政,被业界称为政府救市的17条措施。

虽然这些救市政策也在一定程度上刺激了楼市,但消费者观望情绪仍旧浓厚,暖市效果并不明显。有媒体报道,在郑州17条救市措施出台后的第一周内,郑州商品住房日均成交量一度在200套以上,与“银十”相比,增长近五成。坊间一度认为郑州楼市开始回暖。但是,这样高的成交量未能维持多久,随后的一周,郑州楼市商品住房成交量开始逐步回落,到现在维持在日

政策的作用在市场显示出来需要一个累积的过程。目前的救市政策对拉动需求的作用有限,决定市场走向的是需求,政策止跌很难,改变市场预期是十分困难的事

均150套左右,与此前的“金九银十”相差无几。

为何救市效果目前难以显现?徐文认为,购房者的信心最关键,目前很多开发商都出现了或这或那的问题,有的在减编裁员,有的被其他公司收购,致使很多消费者对开发商本身失去了信心,持币观望也就在情理之中了。

“政策的作用最终在市场显示出来需要一个累积的过程。”河南宏益华房地产开发有限公司营销总监杨东方认为。

刘社也表示,对于消费者而言,一些救市政策减免了相关税费,降低了房贷利率,确实可降低购房成本,但降低的程度十分有限。消费者对世界经济和国内经济的信心还没有恢

复,对未来自己收入增加预期较弱,因此,政策对促进消费者购房的作用有限。

“政策作用不明显,一个原因就是很多政策都不能有效拉动需求”,赵进京告诉记者,今年新政对房地产的刺激力度,虽然是近几年来不曾有过的,但房地产业要重振雄风也很难,因为决定市场走向的是需求。“现在关键是下跌的预期让政策作用收效甚微,相比2005年、2006年房价猛涨时,收缩的政策效果甚微。如今房价

下跌,政府寄希望政策止跌也困难,改变市场预期是十分困难的事。”

## 还有多少新政值得期待?

未来楼市的新政会体现在哪些方面?专家认为,一些不合理的楼市政策将会得到修正,政府可能会在税费、土地招拍挂、二套房政策、公积金贷款等方面作出相应调整

有专家认为,2005年以来不断加大力度的楼市调控,基本已将投机性需求挤出市场,当前各地根据“因地制宜、分类指导”原则作出微调,对刚性和改善性住房需求松绑,是可以理解的,也有利于楼市消费结构的优化。但要解开当前房地产市场的观望“死结”,也需要开发商适度降价,让房价回归合理。

那么在将来,还有多少新政值得期待呢?赵进京认为,今后的调控政策会注重让楼市更加理性,回归市场本身。“以前出台的一些不合理的措施会被废除。”他同时表示,政府可能会继续减免部分税费。

“国家可能会给楼市松绑,修订二套房政策。”一名业内人士指出,购房大军中的主力仍是选择大户型或二次购房者,但目前的政策主要优惠的对象是小户型或首次购房人群,拉动需求的

作用有限,“真正有购买能力的客户,现在基本都有了一套甚至几套住房,但是目前购买第二套房的首付和贷款都没有怎么放松,第三套房根本就贷不到款。如果第二套房、第三套房的贷款有所放松的话,这部分有能力购房的群体就会进入楼市,市场需求也得到很大的拉动。”

刘社认为,未来的楼市政策可能会在以下四个方面有所体现:一是继续放宽二手房交易时营业税的限制及契税的降低;二是利率调整,新房、老房都能享受贷款利率打七折的政策;三是公积金贷款政策可能会得到进一步调整,以刺激楼市消费;四是可能会出台购房补贴政策,对消费者给予一定购房优惠。

### 地产快讯

#### 阳光大厦开盘 同行来抢购

上周六,位于中州大道与鑫苑路的阳光大厦开盘选房,同行置业者的抢先选购成为本次开盘的一大亮点。据了解,当天选购阳光大厦的同行置业者有选择十一楼整层的恒辉地产机构以及选购六楼整层的香港豫美装饰。阳光大厦的“中国龙”外部造型、楼宇玻璃幕墙材质、智能化系统以及停车位配置、建筑节能降耗、5部高速电梯配置等多种构成高档中原商务楼宇标志的元素成为业内同行首选阳光大厦的原因。

全玉梅

#### 清华·忆江南 好消息连连

目前,清华·忆江南推出“购房双保险,可退+增值”的置业特惠计划,凡购买清华·忆江南2期的客户三年后可原价退房,并再享受原总房款的24%增值。同时,从大河路通往清华·忆江南的道路扩建工程预计12月上旬可通车。此外,清华·忆江南与香港绿城国际机构已达成战略合作协议,共同把“清华·忆江南”打造成省内的景观社区。近期,清华·忆江南附近大型开发项目也被列入省文化旅游重点招商项目。

闵婕

#### 紫荆尚都 一期封顶

11月22日,由河南通利房地产发展有限公司开发的紫荆尚都一期工程二标段提前20天封顶。高质量的建设和高品质的工程,紫荆尚都让中原人民看到了通利地产的实力。紫荆尚都的提前封顶,标志着通利地产又一经典产品的诞生。紫荆尚都位于紫荆山路与陇海路交会处南,项目由国际知名建筑规划大师刘尔明和国内知名景观规划大师杨伟东联袂打造,为居者营造出了一个“出则繁华、入则宁静”的品质生活。

付晓

#### 绿城·都市花园 开盘

11月29日,位于黄河路与卫生路交会处的绿城·都市花园项目正式开盘。据了解,本次绿城·都市花园共推出300套左右的房源,签约客户还能享受重重的优惠大礼。该项目是郑州绿城房地产开发有限公司在城市中心打造的一个宁静生活乐园,南邻大石桥核心圈,北接黄河路南阳路核心圈,双核心交集,位置优越。项目按照市场需求,推出40~120平方米实用户型,阳光居室,紧凑实用。

王亚平

#### 曾照伟 获“中国地产百杰”

上周日,第十届CIHAF中国住交会开幕,郑州市永威置业总经理曾照伟获“中国地产百杰”称号。CIHAF中国住交会是中国规模最大、最具品牌价值的房地产年度综合大展,被业界誉为“中国地产节”、“中国住宅产业的奥林匹克”。永威置业在郑州被誉为地产业内快速成长的新锐力量,曾照伟坚持对项目品质的严格把关和公司运营的科学管理,获此殊荣也是实力的证明。

王亚平

#### 芙蓉花苑、百合花苑 即将动工

近日,为加快保障性住房建设,郑州市政府将已具备条件的八家经济适用房建设单位纳入绿色通道作为2008年首批动工单位,河南京澳置业有限公司是其中一家。目前该公司正在积极做动工前的准备工作,预计近期内可办理动工前的相关手续。该公司开发的芙蓉花苑和百合花苑是南区最大的两处经济适用房样板工程,两个项目总建筑面积约25万平方米,基本可以解决2500户家庭的居住问题。

杨勇



资料图片