



一周时评

磊语不休

### 房产税出台应征询公众意见

在地方政府的积极鼓吹下,“住房保有税”已呈箭在弦上之势。5月31日,国务院批转国家发改委《关于2010年深化经济体制改革重点工作意见的通知》,提出“逐步推进房产税改革”。各地不断传说“试点方案已经上报待批”。6月3日,发改委官员表示,“改革开放以来的经验是鼓励地方试点”。

**点评:**对于房产税这样关乎社会公众切身利益的税种,必要的社会公众讨论和法定程序的进行却似乎被有意无意地绕过了。 王磊

### 房贷“体检通过”风险尚需观察

近日,素有房贷“体检报告”之称的银行房贷压力测试结果开始透露,“风险可控”是此轮银行房贷压力测试给出的最终结论。

中国银行行长李礼辉透露,根据测试结果,在重压下,房贷对中行的财务不会有很大影响,不良率或将上升1.2个百分点,拨备增加几十亿人民币。随后多家银行公布了其房贷“体检”结果。大行的情况普遍相同,多数银行能够承受房价下跌30%所带来的压力。而民生银行在此方面的抗压能力最强,对房价下跌的容忍度达到了四成。

**点评:**较强的抗压能力会使政府坚定调控决心,挤压泡沫实现软着陆。但随着调控逐步深入,银行究竟能承受房价多大降幅,尚需观察。 王磊

### 中央为楼市调控做好充分准备

近日住建部官员王珏林表示,“本次调控不同于以往的几次调控,不会半途而废”。他称,“中央已经对此次楼市调控有可能带来的影响做好了充分准备。今年GDP的目标是8%,一季度GDP已达到11.9%。4万亿的投资是分两年进行的,去年投了一半,今年还有一半,投资和消费的带动效应今年将继续发挥作用。”

**点评:**由此可见,中央对房价的下跌预留了足够空间,充分的准备足以显示出此次调控的决心。 王磊

### 成交萎缩“生扛”房价得不偿失

“寒流”初来的时候,开发商往往是政策目标的“反方”,他们往往进行集体性的政策博弈,例如,暂时结成同盟“生扛”,不降房价。但随着成交量的持续萎缩,恒达、绿地等“先知先觉”的开发商率先降价,开发商“护盘联盟”开始松动。数据显示,目前全国一线城市的“库存住房”指标再度突破20万套“大关”,据统计2008年市场大规模的价格调整恰恰发生在一线城市库存总量在28万~30万套的区间。

**点评:**随着成交量的一再萎缩,“生扛”的代价会越来越大。“资金断流,再现民工潮、烂尾楼”绝不是危言耸听,识时务者为俊杰,连“任大炮”都开始建议开发商控制房价了,你还等啥呢? 王磊

### 政策持续加压有利楼市理性回归

5月份,政策方面依旧紧锣密鼓地出台相关细则,对房企的房价继续施加压力:土地增值税的清算和严格征收,房产税加快推出步伐,央行等三部委颠覆了以前“认贷不认房”的二套房标准,实行最严厉的“认房又认贷”的政策,北京在全国停止第三套房贷的同时,对房龄在20年以上的二手房基本停止了贷款。

**点评:**政策层面的持续加压,开发商应清醒意识到,以暴力和投机为主要特征的楼市逻辑将发生颠覆性变化,房地产最终将回归微利和居住,行业将重新洗牌和布局。 王磊

# 切莫自摆乌龙 降价跑量或为自救良策

北京时间14日晚,本届世界杯首粒“乌龙球”终于出现了,丹麦队西蒙·鲍尔森顶出的球又弹到阿格勒的背上,然后撞在门柱上飞进球门。

在下半场一开始就犯下这个错误后,丹麦不得不改变战术,本来,荷兰人在前45分钟拿他们的密集防守一点办法也没有。

正所谓,成也乌龙,败也乌龙,这为南非世界杯足球赛沉闷的开端带来了非凡的戏剧性,最终,荷兰2:0完胜丹麦,对于荷兰人来说,这也报了18年前被丹麦淘汰出欧洲杯的一箭之仇。

而稀里糊涂为荷兰送进一球的西蒙·鲍尔森无奈的笑脸也成为世界杯上令人难以忘记的面孔。

世界杯赛场上队员的狂欢与无奈令人想到国内前途未知的房地产市场。经历过上涨的疯狂和调控期低迷的楼市,开发商的自摆乌龙举不胜举,其最终结果未必如愿。

“一套房子卖两次”、“自家房子被别人装修”、“拆迁拆错了地方”等乌龙事件时有发生。此轮调控伊始,某开发商的乌龙降价,也受到业内诟病。

看到好卖就涨价,甚至开盘当天接连提价,而市场低迷就“硬扛”,坚信房价不跌。其实,每个楼盘开发商都应该给出一个清晰合理的价格,尤其是在市场风向转变的当下,切忌贪图小利,“自摆乌龙”。

在本轮调控政策出台之初,就有专家建议开发商以降价化解买卖僵局,但实际上,开发商更多的是对房价上涨的自信。

他们认为房地产的产业链太长,行业拉动就业和经济的能力高,打击房地产实质上可能会打击半个国民经济,政府可能会手软收手。

这显然是个误区,应该说住宅房屋是目前最大的内需,除了商品房以外,经济适用房、保障性住房都可以作为拉动经济的因素。

今年推出的70%的土地都是用于保障性住

房,而开发保障性住房同样也会拉动很多相关产业。

当前,政府“不达目的,誓不罢休”的决绝态度无疑将使房企维持高房价变得尤为艰难,如果说开发商暂时不降价,是因为不差钱,但大多数企业恐怕难以承受长时间不卖房的压力。“死扛就是‘慢性死亡’”,而降价跑量则是最好的策略。

屋漏偏逢连夜雨。气象台已经发布了高温预警,楼市销售淡季如期而至。

顺势而为,方能大有作为。有业内人士私下说,郑州一些开发商开始考虑降价,但问题是怎么样,怎样的营销创新才能够掩盖降价的实质,不激起已经成为业主者的不满。

我们看到,已经有开发商不断以低首付进行“诱惑”,这种“以退为进”的策略给购房者带来了多少实惠尚不得而知,只是希望开发商能够审时度势,莫让市场增添更多降价乌龙,否则结果成与败就难以掌控了。 晚报记者 王亚平



热点话题

## 楼市抄了谁的底?

随着房屋成交量的持续萎缩,“抄底”一词再度成为人们关注的焦点,某网站关于“楼市抄底”的调查显示,53.4%的购房者表示,打算在这一轮政策调整中抄底楼市;59.7%的购房者表示,房价下跌30%以上是抄底良机。而对何时是抄底良机,业内人士拿捏不准,购房者的判断则也显得不统一。 王磊

**某开发商王某:**作为开发企业来说,大多数的开发企业如果没有盲目的扩张,没有撑着脸皮做地王,资本充足率还是可以的,所以我认为不会大幅度地降价,特别是中心城区还在涨。因此,抄底一说遥遥无期。

**业内人士马经理:**目前市场上潜在的大量“抄底族”将成为房价报复性反弹的最大威胁,一旦爆发,房价快速反弹的情况或将再次上演。

**某银行职员赵某:**抄底时机应该在调控政策出成果时才出现,政策底总是早于市场底出现,政策落地了市场底还可能持续一段时间出现,那时谈论抄底才具有实质性的意义。

**某房产经纪人李经理:**抄底?郑州的房价还没有跌过,怎么抄底呢?底不底的事,不是你考虑的。你想想,股票你抄到底没有?黄金你又抄到底没有?这世界就没有什么人,哪怕是专家能预测到底。



PK

**网友末路狂奔:**有人说现在是抄底的好时机,你得先瞧瞧是不是你的好时机。对你来说什么时机是抄底的最好时机?无非是价格降到可承受范围内,产品的品质又能让你满意。

**网友浴缸里的航母:**现在真的是抄底机会吗?如果你告诉我现在的价格和去年的12月一样,那我要反过来问你:既然跟去年12月一样,那时的价格也不低,你为什么没去抄底呢?

**网友螺丝壳里建道场:**我目前心里十分矛盾,一方面想抄底,一方面怕抄的只是地面价,“按照股市的说法,地面下面还有地下室呢!所以一方面觉得可以下手了,一方面又犹豫不决。”

**网友魅族幻影:**抄底,其实是自己给自己挖了个坑。前两天我在郑东新区相中了一套12000元/平方米的房子,我现在买,到年底可能会贬值,现在开发商不差钱,等到年底可就说不准了。

楼市微博 t.sina.com.cn http://t.sina

顾云昌:房产业像长了青春痘的少女  
去年房价的高速上涨,主要是供应不足、货币刺激政策、投资投机旺盛、保障房供应不足等原因造成的。这都属于“成长中的烦恼”。比如,最近一次就是去年刺激经济后的后遗症。去年大幅增加货币供应量来刺激经济,大量货币流向房地产行业,造成房价快速飙升。  
目前,我国房地产行业仍是国民经济重要的支柱产业,去年全国房屋的销售总额达到7万亿元,而我国的财政收入也才6万多亿元。所以房地产长期要发展,速度不要太快,但是千万不能出现大起大落。  
在市场经济中,房地产调控会长期存在。政府会改革金融杠杆、财税政策和土地政策等来保持房地产平稳发展。房地产行业目前出现的问题就像一个青春少女的脸上长了些痘痘,虽短期影响观瞻,但未来是美好的。

牛刀:解决住商价格“倒挂”在于政策  
目前中国商业地产面临两大瓶颈,首先是金融政策瓶颈,“因为政策上要求五成首付,贷款的杠杆效应体现不出来”。其次,中国居民消费能力还显不足,“尽管这几年在GDP统计当中消费的比重占38%和39%,最高的时候占41%,但是这里面不仅仅有私人消费,还包括政府消费,而政府消费占了较大比重,也就是私人消费的提高还有很大的空间”。  
目前的大环境下国家应该对商业地产给予探索性的政策优惠,尤其是信贷政策,“这对二三线城市的发展很有好处。”他同时认为,目前部分市场商业项目与住宅存在价格“倒挂”的现象,慢慢地调整中有一个回归的过程,所以中小投资人投资商铺的潜力比投资住宅的潜力要大。

新浪认证

32 关注 981015 粉丝 2554 微博

+ 加关注 推荐给好友