

春节过后,郑州楼市延续年前“翘尾”局面,于是“唱多”楼市的各种声音鼓噪开来。然而,以此来评判房价步入上升快车道还为时过早。种种迹象表明,在政策窗口期,新的楼市调控山雨欲来风满楼。此时,一味“唱多”似乎不合时宜,难免有些联合做局的嫌疑。开发商别抱侥幸心理了,无论形势几何,规范运营才是王道。



楼市非常道

政策窗口期开发商不要做局

2013年开年,郑州楼市延续了去年年底的翘尾局面,于是“畅想春天派”开始春风得意,憧憬着一整年的好收成,于是网络上各种唱多楼市的言论开始铺天盖地开来。

楼市有所回暖,这是事实。然而,是否能够据此认为楼市的风向变了,房价将再次步入一个上升的快车道?恐怕未必,近来种种迹象表明,新的调控细则山雨欲来风满楼。在此时还一味“唱多”,则颇有些开发商串通“砖家”、媒体做局的嫌疑。

有人说,近期热炒的“国五条”,其实就是重申几年前的老调,对高房价基本上没有“杀伤力”。

其实不然,从十年来楼市调控的规律来看,具体调控细则也许是箭在弦上。

早在去年十八大新闻发布会上,住建部部

长姜伟新曾经表示,交易量显著增加、交易价格同时显著上涨,就会出台相应的政策进行调控。再则,今年以来,中央经济工作会议和各部门都三令五申强调了“坚持房地产调控政策不动摇”。从最近楼市情况来看,地王频出,商品房量价齐涨的势头明显,出台新一轮调控的条件已然具备。

1月份以来,昆山、东莞、金华等地先后出台了下调住房公积金贷款额度的通知,这与去年下半年30多个地市纷纷松绑公积金政策形成反差。虽然无法证实这与调控有关,楼市调控已经进入敏感的“政策窗口期”是不争的事实。

不仅各部委出来喊话,某些地方政府领导也表达了对楼市调控的决心,“开发商不要做局”、“不要被开发商忽悠”已成为网上热炒的

话题,这是继温总理要求开发商要留点道德的血液之后,又一次把楼市问题上到了开发商道德的层面。

其实,“十八大”以来,你也可以发现些许微妙的变化,餐厅浪费正在减少,政府部门年会已取消,官场酒文化也消沉下来……只要是老百姓不满意的,已经开始在拨乱反正,虽然楼市还未展开行动,但“房姐”、“房妹”、“房哥”现象频频曝光,足以可见腐败、投机势力推动下的楼市调控依然任重道远,中央对楼市的特别“关照”恐怕已为时不远了。

新一轮楼市调控细则的出台,很多人推测会在全国“两会”前后,这种推测有先例可循,2010年“新国十条”,2011年的“新国八条”,均是在全国“两会”前后出台的。所以说,开发商这时候就别心存侥幸了,踏实点! 王磊

楼市气象站



青岛现隐身业主委托代理抛盘 疑外地官员抛售

最近,不少房介发现,岛城出现房产抛售现象,有的房介还透露,房主是外地官员。记者25日采访了解到,这部分房源多位于前海一线,挂牌价较之市场价格要低5~10个百分点。但也有业内人士分析,由于无法最终确认这部分房源业主是否为外地官员,不排除制造噱头、人为炒作房源的可能。

点评:既是高端住宅,大面积、高总价,又是隐身业主,难免让人联想颇多。



2.1万亿元住房公积金将入市

证监会有关负责人近日在新闻通气会上表示,今年将积极引入境内长期资金入市。目前,住房公积金入市相关研究工作已经顺利启动,下一步将积极配合有关部门改进住房公积金的管理和投资运营模式,尽快推动《住房公积金管理条例》的修订。

截至2011年底,全国住房公积金规模庞大,缴存余额已高达2.1万亿元。

点评:养老金投资资本市场是大势所趋,但有关部门需完善投资运营相关制度。



香港楼市过热威胁金融

近日,香港特区政府宣布多项楼市调控措施,将现有还款压力测试的假设条件,由调高利率2个百分点上调至3个百分点,九成按揭的楼价上限由600万港元降至400万港元。

香港金管局总裁陈德霖表示,目前楼市过热对香港金融稳定造成的风险不小于1997年,现时按揭利率仅2%左右,而当年按揭利率却高达10%以上,若楼价下挫和利率上升,可能会对香港置业人士构成双重打击。

点评:调控打起组合拳,置业者也要审慎从事。



中国买房大军拥入纽约 为移民或供留子女居住

美国《华尔街日报》近日报道称,纽约楼市继续回暖,与价格同时上涨的是大洋彼岸中国买家的购房热情。大多数购房者海外置业的主要目的是为了移民或供读书的孩子居住。

报道称,中国买家不断拥来,他们对任何有升值空间的物业都有浓厚的兴趣,中国留学生大量来到美国,父母想给他们提供一个和国内同样安逸的环境。

点评:去美国置业或许是有钱人的一种潮流,但跨国投资是陷阱还是金矿也未尝可知?

新郑市“两纵两横”道路开工

为华南城项目开业运营打下市政配套基础

2月21日,新郑市人民政府在郑州华南城项目地举行了“两纵两横”道路建设工程开工仪式。

该工程的建设南连新郑,北通郑州,东到航空港区。建设好华南城项目“两纵两横”道路,不仅仅对郑州华南城一期开业奠定了坚实

的基础,同时对于进一步加大新郑中心城市对周边的辐射作用,加强新郑与郑州市之间的联系,加快沿线物资的集散和转运,改善区域投资环境具有十分重要的作用。

郑州华南城是2012年河南省第一批重点建设项目,是郑州中心城区市场外迁的主要

承接地。自去年落户郑州,在各级领导的鼎力支持及广大商户的热心关切中,克服种种困难,屡屡创造郑州建筑史的建设奇迹。此次由“新郑市政府负责修建的两纵两横道路建设工程全面开工”,为项目下一步开业运营打下良好的市政配套基础。 何岳川

2月20日,国务院常务会议研究部署继续做好房地产市场调控工作,出台五项政策措施。“新国五条”甫一出台,便引起社会各界关注。各方专家纷纷表示,该政策显示了政府调控政策不动摇、力度不放松的决心,稳定了市场上对政策的猜测。 本期主持 梁冰

新国五条 击碎了谁的梦?

唱作人

著名财经金融评论人 余丰慧
著名地产评论员、财经评论人 吴其伦
河南财经政法大学生房地产经济研究所所长 李晓峰
著名经济学家、中国社科院金融研究所研究员 易宪容



易宪容



李晓峰



吴其伦



余丰慧

调控重点:强调未来住房市场性质的改变

易宪容说,国务院对房地产宏观调控政策的部署,最为重要的就是要给住房市场一个强烈信息,即两会后政府对房地产宏观调控不会放松,而是重新调整发展方向,政府房地产宏观调控的储备

政策十分多。中国经济的“房地产化”也会逐渐退出市场。本次宏观调控政策的重点,强调的是未来住房市场性质的改变。“国内房地产市场将酝酿一场重大的政策变革”。

稳定预期:2013年的楼市调控将继续深化

李晓峰认为,从出台时机上讲,国五条此时出台首先起到稳定预期的作用,显示了中央严厉调控楼市的决心,也意味着一种楼市政策的传承。关于后续是否会有细化政策出台,李晓峰认

为具体细化政策应该会在两会后相继明确,包括房产税试点究竟如何改革,各地将房价具体限制在什么范围等,这些都表明2013年楼市调控将继续深化,也更为严厉。

四大亮点:房价问责等启新一轮调控大幕

吴其伦表示,不少人说“新国五条”是旧调重弹,没有新意。但他以为“新国五条”有四大亮点:首度在大中城市同步执行限价政策,将房价调控工作纳入地方考核体系;房地产限购政策从严并扩大限购城市范围;房产税试

点范围扩大已进入执行阶段;首度提出地级以上城市要将外来务工人员纳入住房保障范围。从出台的时间节点、政策措施以及预留的政策空间来看,“新国五条”正式拉开了新一轮房地产调控的大幕。

定位突破:击碎了调控是短期行为的梦想

余丰慧表示,“新国五条”对房地产调控在定位上有所突破。国务院常务会议指出,支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策。定位到“基本政策”上表明房地

产调控必将是一个长期任务,各项调控政策必将要长期坚持。这个定位击碎了一些人寄希望于调控是短期行为、权宜之计的梦想,击碎了一些人拿什么经济规律否定调控的幻想。