

春暖花开,万象更新。在经历了地产调控风云之后,合肥楼市逐步回暖,行情提振。继“辉煌星途——寻找地产届杜拉拉”大型选秀活动之后,合富辉煌(中国)再次联袂安徽市场星报社,与合肥市体育局联合推出首届房地产行业邀请赛,全省品牌地产联动,行业精英以球会友,在这个春季迸发出激情与活力。

本次活动我们将做到平面媒体、电视、网络和短信……

全媒体覆盖,共同打造2011年安徽首场足球盛宴。

假如你和你的团队热爱足球,

假如你和你的团队来自房地产,

假如你和你的团队属于某个社区,

假如这个春天希望与球为伴,

我们等待你的加入!

谈正民/文



房地产行业足球邀请赛



咨询热线: 0551-7136989

报名地址: 合肥市永红路10号市场星报二楼房产部

报名 ① 参赛队性质: 房地产企业男子代表队

条件 ② 人员构成: 社区业主 房地产企业员工(非专业足球队) 备注: 有专业足球运动背景的人员禁止报名

主办: 合肥市体育局 合富辉煌(中国) 市场星报 | 协办: 合肥市田径游泳学校 星空社区 安徽房地产交易网



“涨价目标” 架空合肥楼市调控

本刊评论员 谈正民

上周,合肥市房价调控目标出台,与大多数出台调控目标的城市一样,合肥房价调控目标也未提“降价”二字。

官方给出的明确说法是“有效遏制投机投资性购房,切实将房价控制在合理范围内。坚决贯彻落实国家和省各项宏观调控政策,积极采取有效措施,稳步提高城市居民家庭住房支付能力,确保2011年全市新建住房年度价格涨幅不高于全市年度GDP、居民可支配收入增长幅度。”而2010年合肥市城镇居民可支配收入增长11%,全市GDP同比增长17.5%,也就是说,合肥2011年的房价如果增长了10%,那么作为消费者千万不要吃惊。

与部分城市限制商品房价格相比,合肥的限价范围则是新建住房,住房与商品房,两个字的差别,其中隐藏的涨价空间却有很大区别,新建住房,由于可能包含价格较低的保障房,因而拉低了总体的涨幅,在实际操作中,商品房的涨幅或许会更大。

在“新国八条”的规定中,当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力都应该成为控制房价的参照,但无论是合肥还是其他已经出台限价指标的40多个城市,无一例外地将房价标准GDP和人均可支配收入增长挂钩,却唯独缺失了对于居民住房支付能力的参考。

如果社科院连续两年在蓝皮书中作出的“中国有85%的人买不起房”的结论属实,那么当房价上涨幅度不与居民住房支付能力挂钩,而仅仅与GDP和可支配收入相挂钩的话,这85%的人依然总是处于买不起房的行列。而且从另一个层面来说,如果房价是6000元,100平方米的房子一年涨价就达到6万元,而一年居民可支配收入是2万元,上涨10%则仅为2000元,无疑这一剪刀差被更进一步地拉大。

从政策本身来看,合肥以及其他出台调控政策的目标依然是“防止房价过快上涨”,这与限购之初对房地产居住属性的回归出现了一定的背离。虽然在某种意义上来说,最多涨10%并不代表不能下降,但从各地出台的政策全部只规定上涨空间、只字不言降价来看,无疑会给民众造成很大的上涨预期,这与限购带来的房价下行预期也出现了矛盾,房价调控再次陷入“空调”的怪圈之中。

与出台“限购令”相似的是,几乎所有城市都是在限大来临之前,密集出台相关政策,就像学生在快要开学之前草草做完假期作业,从这一点也可以看出,地方对调控政策所表现的消极态度和不情愿情绪,也可以说是试探性的,这与各地在GDP上力争上游形成了鲜明的对比。究其症结,无疑是在现行的财政制度下,地方对于土地财政的依赖太大,土地财政问题如果不能解决,纵使如传闻所言还有更多房产利空政策,恐怕也都会打上折扣。