

合肥楼市上半年十大关键词(上)



关键词 1 新国八条

1月26日,国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议,研究部署进一步做好房地产市场调控政策,在会上确定新一轮的房产调控政策八个条款,被坊间称之为“新八条”。在今年的第一个房产政策“新八条”中,我们看到,新政明显地强化差别化住宅信贷政策。对贷款购买二套

房住房的家庭,首付款比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍;同时在引导住房需求条例中明确各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市在一定时期内,要求从严制定和执行住房限购措施。新国八条出台之后,合肥也随后公布限购细则。

点评:“新国八条”被称为史上最严厉的调控政策,限购、限贷、加税成为三大“杀手锏”。作为年初的一项重大政策,指引了整个上半年楼市的发展动向。房地产市场出现了观望情绪日渐浓厚,房价过快上涨的势头得到初步遏制。

关键词 2 加息与提准

央行宣布,7月7日起金融机构一年期存贷款基准利率分别上调0.25个百分点,其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金贷款利率相应调整。

这是今年以来第3次加息,也是去年加息周期启动后的第5次加息。同时这半年之间央行分别于1月20日、2月

24日、3月25日、4月21日、5月18日以及6月14日进行六次的上调存款准备金,将其从去年的18.50%提高至目前的21.50%,每个月就进行一次上调存款准备金的做法,已经将其调高至历史的最高点。

点评:在通胀一步步紧逼的形势下,

央行出现了“每月一提准,隔月一加息”的局面,此举对房地产市场的调控作用在实质上已经超过了任何房地产调控政策本身,从根源资金上来进行调整,房地产开发商已经很难从银行拿到资金,面临着资金链紧张的困境,更有一部分小房企面临着破产。

关键词 3 限购令

1月25日,省城房产“限购令”——《合肥市关于促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》正式出台,自1月25日起,一户家庭暂时只能新购一套房。3月24日晚,合肥限购细则出台,合肥出台“限二禁三”政策,本市户籍居民家庭在城区已拥有1套住房的,可以再购买第2套住房(含新建商

品住房和二手住房),暂停购买第3套住房。外地户籍居民家庭在本市城区无住房的,可凭本市纳税证明或社会保险缴纳证明在本市城区购买1套住房,暂停购买第2套住房,本地户口有1套房只能再买1套,暂停购买第3套住房,二手房纳入限购范围,将二套房首付比例提升至60%。

点评:限购令的出台,虽然因为其用简单的行政手段控制楼市而受到部分非议,但从效果上来看,至少已经给楼市带来了巨大的震慑,众多投资客在限购令影响之下,不得不停住了炒房脚步。但从长远来看,仅仅依靠一纸限购令这样单一的行政手段来调节资本市场,其弊端也会慢慢显现。

关键词 4 保障房

商品房房价持涨不降,国家在出台相关政策的同时,也加大对于保障房的力度,保障房是改善中低收入者的重要途径。2011年中央补助保障性安居工程专项资金达600多亿元,计划建设1000多套保障房,合肥保障房建设也得到国家的大力支持,合肥市共有7个项目获中央预算内资金

3499万元支持。今年前4个月,全市共开工各类保障性住房和实施棚户区改造11837套(户),完成全年目标的27.21%。该市提出,要确保各类保障性住房上半年开工60%,10月份100%开工建设。

点评:政府下决心推出保障房建设,既是对弱势群体的关注,也是对房产供应

的直接调控,但从各地目前的保障房建设进度来看,保障房政策无疑有点病急乱投医,在保障房建设资金、后期的运营等诸多方面,都存在未理清之处,而诸多保障房进入“强势群体”的资产中,更是让保障房的效果打了折扣。保障房究竟能给房地产市场怎样的保障,我们只能拭目以待。

关键词 5 房产税

合肥尚且没有房产税的征收。2011年1月28日起,重庆作为首个房产税试点城市,颁布了房产税改革试点的暂行办法,根据重庆市公布的个人住房房产税征收管理实施细则,重庆市将对主城区个人拥有的独栋商品住宅、个人新购的高档住房征收房产税。独栋商品住宅和高档住房建筑面积交易单价达到上两年主城九

区新建商品住房成交建筑面积均价3倍以下的住房,税率为0.5%;3倍(含)至4倍的,税率为1%;4倍(含)以上的税率为1.2%。同时试点房产税的城市还有上海。

点评:从国外房产税的作用来看,房产税对房价的调控作用很明显,至少由于高房产税的征收,使得业主并不期待房价过度上涨。从中国的试点城市来看,房产税主要针

对大户型,重庆市国土资源和房屋管理局有关负责人表示,房产税对抑制高端住房消费具有积极作用。房产税试点启动以来,重庆部分开发商已经开始调整户型结构,减少高档房的比重,大户型供给量减少。从这一角度来看,目前的房产税试点,至少使得大户型受到抑制,让有限的土地盖起了更多的房子,或许也算是变相的增加了供给。

经过十几轮政策轰炸,楼市真的降温了。在限购、限贷双重挤压之下,2011年上半年合肥市新增住宅类商品房27361套,销售了住宅类商品房33560套,供销比达81.19%。而单月销售走势呈单月销售逐步下跌的现象,其中除了2月份受到了春节假日的影响和4月份期间的新增试实施的影响销售量有大幅度减少外,其他各月的销售呈单月逐步下跌的现象,而且4月份期间的销售量受新增影响程度很大,已经低于去年6月份的2801套成为合肥单月销售最低的一月。而在外界对于楼市调控不会持久的观望中,楼市调控并未出现预料中的松动,而从政府高层的表态来看,楼市调控还会持续更长的时间。

记者 谈正民/文