

# “热”词背后 楼市纠结

## 梳理“新政百日”楼市热点词汇

本期策划

2010年4月以来,中央连续出台了多项楼市调控政策,国务院打出被称为“有史以来最为严厉”的调控组合拳,目标直指投资、投机购房。新一轮浩浩荡荡的房地产调控大幕由此拉开,随后,国务院称房价过高地区可暂停发放第三套房贷;2010年4月19日,住建部要求商品住房严格实行购房实名制,未获预售许可的开发商不得收取定金;2010年4月21日,银监会颁布二套房以住房套数界定,不再以贷款为准……

如今新政出台已经近百日之久,各地楼市都出现了不同程度的反映。就在一轮又一轮的舆论中起起伏伏,到底是坚持到底还是开始有所松动,成为全国百姓最为关心的问题,同时也是合肥百姓所关心的问题。

王玮伟/文



### 2 热点词汇:拐点 不同地区拐点程度不一

去年至今年初,房地产市场出现了一轮暴涨行情。调查显示,不论是富人还是穷人、工薪阶层,都在推动楼市上涨。业内人士表示,新政伊始,开发企业的资金充裕,不存在降价销售的问题,随着新政的越来越严厉,加上楼市传统的淡季到来,“打折风”开始在合肥风靡,楼市拐点是否真的随之而来。

早前在结束不久的全国国土资源厅局长座谈会上,国土资源部部长徐绍史公开表示:“目前房地产市场呈现出量跌价滞的态势,再过一个季度左右,房地产市场可能会面临全面调整,房价会有所下降。”

宁建华表示:“房价‘拐点’的出现是根据不同地区的。房地产泡沫严重的一线城市很可能首先出现,比如深圳等城市。接着是二线城市,二线城市由于投资周期滞后和泡沫程度相对较低的缘故,房价即使出现下降,空间也是有限的。”

多数购房者也认为,在楼市新政的重压下,使炒房客在很大程度上有所退缩,成交量的低迷,造成一手房二手房的存量都在上升,四季度可能出现价格的进一步下调。因为如果房子卖不出去,开发商所面临的资金压力就会很大,那么开发商必定会有所举措来解决问题。

宁建华还认为,房地产业是一个关联度较高的产业,房地产业的“高涨”,可以带动家具、地板、橱柜、涂料等行业的快速发展,反之,则会趋缓甚至停滞。由于在楼市新政的重压下,使购房者在很大程度上有所退缩,对上述下游产业的销售量是存在影响的。

### 3 热点词汇:观望 观望也是一种抵触

4月,房地产调控新政连发,楼市一夜变脸。部分城市楼市买家观望情绪空前,成交量急剧萎缩,火热的合肥楼市的确冷了很多。然而,一些业内人士坦言,本轮调控的效果至今还很有限,虽然合肥楼市的销量出现了一定回落,但房价却并没有出现实质性松动,百姓的观望情绪渐浓。眼下,购房者玩起了“消失”,形成了深度观望。

据合肥学院经济学教授宁建华教授分析,中央连续出台的多项楼市调控政策,目的可以归纳为三条:第一是打击房地产市场投机行为,维护正常购房者的消费行为;第二是促使我国房地产泡沫严重的城市商品房价格的理性回归;第三从长远看是促进我国房地产业健康发展。

宁建华表示:“新政出台对打击我国房地产市场的投机行为是有必要的,对规范我国房地产市场的消费行为也是有作用的,但在对我国房地产泡沫严重的城市价格理性回归方面,还需要观察。住房市场,消费者的‘观望’情绪可以理解,因为商品房消费毕竟是一种特殊的消费,购买一套商品房对于广大中、低收入者,可以说是倾其‘一生收入’才可以实现的,大家持谨慎态度也是可以理解的。”

### 4 热点词汇:中止 中止只是个传说

面对早前的信贷悄然“放水”,合肥部分银行对于三套房贷问题上松紧不一,有选择性地对黄金地段的住宅贷款开了“绿灯”,停贷第三套房,甚至个别银行从一开始就没有执行过。

有专家认为,国十条出台后,各方对房价、地价上涨预期出现了严重的分化,使得购房者在观望,本来买房的也停止了恐慌性购房,大量投资者放缓了投资步伐。一些城市新开楼盘打折、促销或直接降价已经开始出现。

然而从楼市新政的执行来看,目前合肥楼市依然呈现量跌价挺的局面。其中,刚过去的6月份,创下了两年来合肥楼市成交量历史最低记录。新政出台以来,市场各类声音和试探性举动此起彼伏。很多人质疑继续这样的趋势,新政是否将要面临夭折。

专家分析,此次国家对楼市调控决心很大。除非GDP增速放缓,低于国家预期,可能会出现政策松动。如果没有达到调控目标,政策将不会中止。

### 1 热点词汇:博弈

#### 利益博弈才是根本原因

在新政出台的三个月以来,合肥楼市也经历着一阵风波,观望气氛中的楼盘打折优惠并没有给楼市带来回暖之势。市场上出现了“第三套房贷松动”等难辨真假的信号,以及类似“房地产调控政策即将松绑”的言论,已持续三个月的房地产调控到底是“收”还是“放”。

有迹象表明,在一线楼市成交量和房价降温的同时,一方面,投资转向某些二线楼市,令当地房价持续上涨;另一方面,观望气氛逐渐蔓延至二线楼市,不少城市量跌价挺,买卖双方的博弈正在进行中。某业内人士这样认为,在新政的作用下,购房者观望情绪依然浓厚;而开发商对于后市预期依然看好,企业资金链并未像两年前那样吃紧,买卖双方对峙博弈还将持续一段时间。

宁建华表示:“衡量我国房地产市场是否健康的两个70%的标准,一个是让70%的居民能买得起房;第二个70%标准可能高一些,那就是家庭收入的70%收入用在教育、医疗、旅游等消费行为中,而购买商品消费仅占家庭收入的30%。如果按这两个标准,显然还有很大的差距。”

面对一方面坚挺的房价和种种有关房产新政松绑的传闻,一方面有关部门坚定不移地贯彻新政的决心。对于政策与房价的僵持状态,民众对未来房价的担心和焦虑远远多于对政策的信心。

