

社科院报告指出： 今年国内房价可能下降

以往每年春节,大量外地人都会到海南度假看房,尤其在2010年初海南建设国际旅游岛的政策颁布后,海南楼市一度量价齐升。但2011年的春节,即使开发商推出赠送装修等优惠措施,海南楼市依然低迷。无独有偶,杭州楼市行情也陷入低迷,主城区连续多日出现零预订的现象。

春节楼市“旺季”不旺,2011年全年的行情又会如何?7日上午,记者从中国社科院社科文献出版社获悉,由该出版社最新出版的2011年《中国与世界经济发展报告》(以下简称报告)指出,2011年,房地产价格可能下降。

预测 2011年年底确立下跌趋势

春节前夕,国务院常务会议再度推出八条房地产市场调控措施。随后,上海、重庆公布了房产税试点暂行办法。

新政的出台给房地产市场带来不小的压力。报告预测称,只要政

策方向不出现逆转,2011年房地产价格整体震荡向下的概率较大,也就是说有望下降。

另外,除了政策对房价上涨的坚决遏制外,从供需关系看,房价也不具

备大幅向上的可能。

中国社科院工业经济研究所研究员曹建海近日表示,2011年第一、二季度之后,房价上涨到顶出现拐点、年底确立下跌趋势。

分析 刚性需求减弱多数人将观望

对于2011年房市走势,专家分析认为,2009年下半年房地产投资增长26.2%,新开工面积增加6.75亿平方米,同比增长53%。

而2010年上半年房地产开发投资同比增长38.1%,房屋新开工面积8.05亿平方米,同比增长67.9%。这一时期的投资和新开工面积都对2011年形成

较强的供给。

而在需求方面,由于对二套房及以上的信贷控制还非常严格,能够继续有效遏制非自住需求,同时,2010年大规模建设保障性住房,全年开工建筑面积达1.68亿平方米,将分流商品房市场的一部分刚性需求。因此2011年房价会出现下行趋势。

另外,当前我国正在实施严厉的房地产调控政策,由于多方利益的盘根错节,抑制房价上涨的宏观调控难度和周期将大于预期。随着新一轮调控政策的出台,2011年房地产业仍将处于调整阶段,房地产市场交易趋于清淡,更多购房者进入“观望等待”大军。

调控 房价涨或跌看调控力度大小

记者了解到,近两年的房地产相关报告对房价走势进行预测都离不开“调控”二字,调控力度不大,房价很可能就会上涨,且上涨幅度会很大。

报告特别指出,2011年房地产价

格整体上震荡向下概率较大的前提是政策方向不出现逆转。

中国社科院此前发布的2011年《经济蓝皮书》也指出,如果经济增长,调控放松,那么房价将会恢复性反弹,价格

可能上涨20%-25%,甚至会更高。

有关报道显示,2010年前3个季度全国仅30个纳入统计的城市,土地出让收入就高达9000亿元,比上年增长70%,该成本必定会摊入房价。

专家 遏制投机性需求要坚持一贯政策

专家指出,国务院对商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张地区遏制投机性需求的政策必须坚持,不能让

调控前功尽弃。

另外,要有效抑制过快增长的房价,必须积极增加有效住房供给,充分考虑普通居民的生活成本和居住成本,重点保证中低价位、中小套型普通商品住房和限价商品住房、公共租赁住房、经济适用住房、廉租住房的供给。

此外,还要根据住房供求和房价运行情况,科学合理地调节房地产用地供应量,把土地供应作为对房地产市场调控的重要手段。

对于住房供应紧张、房价偏高、上涨偏快的城市,要适度增加住房建设用地供应总量,并积极探索一线城市城乡接合部集体土地的供给机制。

据《法制晚报》

购房者心态面面观： 买还是不买

年初房地产调控政策的再次加力让2011年中国房地产市场的前景变得扑朔迷离。在中央坚强的调控决心下,房价会不会回落,楼市会不会降温?成为许多准备购房者心中最大的疑问。一面是限购、信贷收紧、房产税试点等政策的冲击;另一面是通胀压力加大、股市低迷的现实经济环境……在充斥着各种各样变数的房地产市场,房子究竟要不要买成为购房者面临的大问题。

疑问一：

“是不是要等房价回落后再买?”

在江西南昌工作的涂华最近有点烦,上个月底,他刚刚签了购房合同、付了买房的定金,第二天国务院常务会议就出台了调控房地产市场的八条措施。

“这回的调控力度确实很大,房价没准儿就要降了,如果春节后房价真的应声回落,那我现在买房真的亏大了。”在政策出台的前一天出手买房让涂华相当苦恼,基于对市场回落的强烈预期,他甚至已经决定将定金索回,退掉这套房价高点购买的新房。

疑问二：

“不买房,拿什么抗通胀?”

与涂华不同,在北京经营一家电气设备公司的王明仍然决定在近期新购买一套商品住房。“从去年物价的涨幅来看,现在买房仍然是让钱保值的有效途径。”王明告诉记者,现在通胀预期越来越大,和其他的投资相比,对他而言买房仍然是最保险、最让人放心的一种投资方式,即便是房价出现了回落,自己也亏不到哪儿去。

疑问三：

“报复性反弹还会来吗?”

北京的一位普通购房者告诉记者,如果现在不买,今年的房价又没降下来,那么以后买就更贵了。对于楼市“报复性反弹”的担心并非没有道理,根据以往的经验,在调控措施出台后,经历了短暂的市场观望,往往会出现积累的需求集中释放进而导致楼市突然回暖的现象。因此,对于此次调控,很多业内人士都提醒,不仅要在政策上做减法,限制投资、投机性购房,更要在需求上做加法,加大普通商品房和保障性住房的供应。同时,切实加强了对市场的监管,保证房地产市场的发展稳定、健康,而不是忽冷忽热。

疑问四：

“保障性住房何时保障到我们?”

“如果我能租到稳定、便宜的公租房,那么短时间内就不会考虑买房了。”在北京一家外企工作的晁啸告诉记者,对于只身在北京闯荡,没有什么积累、短期内无法买房的自己而言,最大的愿望是能够进入住房保障的覆盖范围。

保障性住房能否在今年,甚至在将来扮演更为重要的角色,在许多业内专家看来,最关键的问题仍然在于政府在推动保障性住房建设时的执行力。

据新华社

