

# 房价离“合理调整”还有多远？

## “最严调控”持续升级，楼市又现“蹦极”



### » 楼市又现“蹦极”，重压之下“走低”

跨年的楼市经历了“冰火两重天”：去年12月底还火爆异常，但自今年1月后便直线下行，春节期间更是陷入谷底。上海永庆房屋的数据显示，1月份上海一手住宅成交量环比下跌23%；均价为22992元，环比下降5%。1月份上海有34个住宅项目开盘，环比减少47%。2月1日至9日，北京市房地产交易管理网系统因春节放假而关

闭，新盘审批上市陷入停滞，这意味着2月上旬北京几无新盘入市。

上海、北京的情况颇具代表性。中国指数研究院的数据显示，今年1月监测的30个城市中，有23个城市一手住宅成交量环比下跌，其中15个城市跌幅超过20%，大连、长沙、包头等跌幅超过50%。业内人士坦承，春节期间楼市遇冷仅仅是个开始，在政府持

续调控的预期下，市场供求双方的观望情绪将进一步蔓延。今年2月，上海、北京预计开盘住宅项目较少，实际开盘量可能更低。

但调控政策显效有一个“滞后期”，短期内房价还难有明显松动。有关人士认为，交易量的下降能否转变为实实在在的房价下降，将取决于“最严调控”政策的持续性和执行力。

### » “最严调控”持续升级，房价有望“合理调整”

种种迹象显示，因为楼市调控离预期目标尚有距离，2011年的调控进一步升级。

根据“国八条”要求，限购令将覆盖全国，有望直接阻断部分不合理购房需求。目前，明确提出将实行限购的城市已达36个。按照新一轮调控政策要求，实行限购政策的城市预计还要翻一番。与“限购”相

比，“停购”政策更成为楼市“利剑”。上海2月1日出台调控细则规定，对已拥有2套及以上住房的户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非户籍居民家庭等，“暂停在上海向其售房”。除了行政手段调控，购房信贷再度“卡紧”。“二套房首付六成、贷款利率1.1倍”的新规已开始实施。实际上，首套

房贷也告别优惠利率。

“今年楼市降温程度将明显大于去年。”上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭表示，全国70个大中城市房价指数预计在二季度出现同比负增长，年内多个月份房价会出现环比负增长。部分房价偏高的大城市，房价将出现一定幅度的“合理调整”。

### » 避免误伤“合理需求”，切实给力“保障房”

记者采访发现，在房地产调控下，一部分合理的住房需求也受到一定影响。高房价短期内难以松动，而信贷成本、购房门槛显著提高，房租价格也大幅上涨。买还是不买，租还是不租，不少人面临“两难”困境。

近期，一份对全国31个省份4060名租房者的调查显示，81.6%的人觉得去年房租

上涨幅度较大。一些房产中介的统计显示，部分城市去年房租涨幅超过10%。由于调控持续、需求增加等因素，今年房租预计将继续上涨。

“加息通道中，未来还款压力会继续增加，经济能力弱的首次置业群体将面临更大考验。”上海中原地产研究咨询部总监宋会雍说，2010年热点城市的楼市投资客比

例已明显降低。

国家行政学院经济学教授张孝德表示，今后楼市调控，一方面要切实加快保障性住房建设，增加对自住性需求的有效供给。另一方面，在炒房资金逐步离场后，应逐步改善调控手段，努力使居住性需求成为楼市的主导力量，真正走出房价“蹦极”的怪圈。

2011年头两个月，加息步步紧逼，房产税“敲山震虎”，在“最严调控”升级的压力下，楼市步入降温通道：1月成交显著萎缩，春节楼市跌入“冰点”。新一轮调控高压下，多方期盼楼市会出现“合理调整”。

“春节交易骤降，只是楼市降温的开始。”有关人士表示，随着紧缩政策陆续执行到位，调控“战果”有望扩大，今年房价将得到一定遏制。但在调控中如何防止伤及“合理需求”，成为另一个需要迫切解决的问题。据新华社



## 抢珠宝店杀两人 三嫌疑人被擒获

据中新社电 记者自河南商丘市公安局昨天召开的新闻发布会上获悉：大年初一，商丘市梁园区顺通珠宝店发生一起抢劫杀人案，三名犯罪嫌疑人将珠宝店老板的妻儿杀死后，抢劫30余万元珠宝逃走。

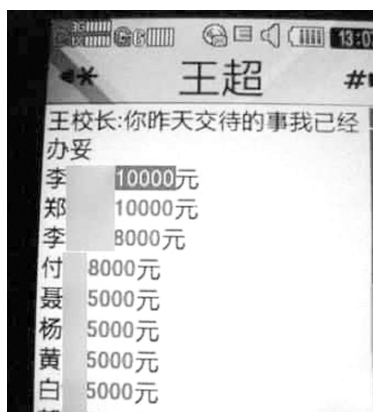
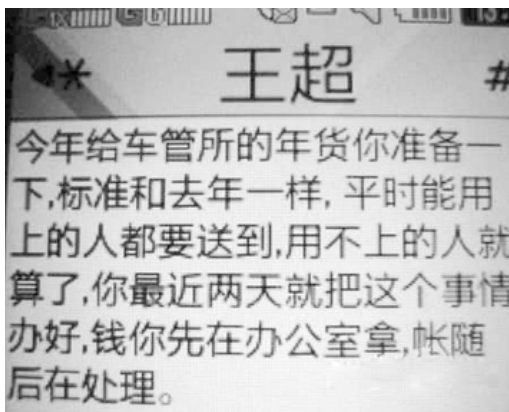
据介绍，2011年2月3日(大年初一)凌晨3点多，商丘市梁园区胜利路顺通珠宝店正在熟睡中的曹仁霞(女，43岁)田茂民(男，13岁)被杀死在店内，两人分别为顺通珠宝店老板田启杰的妻子和儿子，一楼营业厅价值30余万元的铂金、钯金、银制品和玉石首饰被洗劫一空。商丘市公安局接警后迅速启动命案侦破机制，抽调1000余名精干警力全力开展案件侦破工作。经综合技术分析，此案是一起以侵财为目的的入室抢劫杀人案，发案时间为2011年2月3日3时至4时之间，并初步判断犯罪嫌疑人在3人以上，均为男性，年龄在16岁至30岁之间，作案前有踩点过程。

经过排查，2月7日中午指挥部获得犯罪嫌疑人可能潜往商丘睢县的重大线索，专案民警立即赶赴睢县。在睢县公安机关的全力配合下，于当日下午，将犯罪嫌疑人王帅、姚永锋、张帅抓获。经审讯，3人分别交代，自元月下旬先后两次窜到商丘市踩点，并在商丘市购买作案工具后于2月3日凌晨3时，进入“顺通珠宝店”实施抢劫时，将看店的曹仁霞、田茂民杀死在阁楼内，抢劫营业厅陈列的价值30余万元的金、银、玉石之类首饰，然后潜逃。

## 驾校校长给车管所“送钱短信”曝光

手机短信中有“行贿清单”，涉及9名民警

2月9日，多家网站惊现“陕西商洛一驾校校长给车管所民警年终送礼的名单”的手机短信内容截图。被指送礼的驾校校长则否认自己丢失手机并称已报案。目前，当地公安部门成立调查组全面介入调查。据《西安晚报》



短信截图

短信中的“礼金清单”

### 网曝 驾校校长给民警送礼金

前天上午，署名“给力商洛”的网友在网上发出网帖称：“自己从小偷处买了手机，却无意中看到商洛市一驾校校长在春节前给包括车管所所长在内的9名民警送出10000元至5000元不等的过年礼金信息。”

此帖立刻在各大网站和微博上引起热议，随后有网友通过人肉搜索得知发短消息的是商洛市某驾校校长王超。据发帖人“给力商洛”的帖子说：“春节前自己手机丢了，就花100块钱从小偷那里买了个手机，却发现车管所和驾校之间的秘密。”“给力

商洛”在帖子中感叹说：“没有想到手机里面竟然有商洛某驾校与车管所‘送年货’的交易。”

据证实，曝光名单中的“李某某”为商洛市交警支队车辆管理所所长，“付某”为该所教导员，其余均为该所民警。

### 调查 驾校校长称有人诬陷

2月9日下午，记者辗转联系到了网帖中所指的商洛市某驾校校长王超。他坚决否认自己丢失过手机。“学校1月28日所有职工都放假了，而且我问了，其他职工也没有丢失手机。”王超还称，“就目前的情况，本人已向公安机关报案。”

商洛市交警支队一负责人告诉记者，网上发布的车管所民警收礼金的情况已经知道，目前已经按照组织程序正在调查。对于手机短信所公布内容的真实性，该负责人表示事件正在调查之中，不便透露细节。

昨日，记者从商洛市公安局宣传部门

获悉，9日上午出现举报信息后，该局以及交警支队紧急召开了会议，决定由纪检、督察等部门组成调查组介入调查。据称：“如果情况属实，将对涉及人员进行严肃处理，经过调查如果是虚假信息，将维护民警的权益。”