



合肥楼市2011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,在会议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,为全年的楼市调控定下了基调。在此政策之下,房地产市场出现了日渐浓厚的观望情绪,由“行政”而非“市场”来调控房价也引起了一些争论,但不可否认的是,房价过快上涨的势头确实得到初步遏制。

关键词 2 加息与提高存款准备金率

央行宣布,7月7日起金融机构一年期存款贷款基准利率分别上调0.25个百分点,其他各档次存款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日进行六次上调存款准备

金,将其从去年的18.50%提高至目前的21.50%,这每一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,央行上半年出现了“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,诸多房地产开发商很难从银行拿到资金,面临着资金链断裂的困境,各种民间借贷开始大规模活跃在房地产行业,而随着民间借贷的崩盘,房地产行业的“鄂尔多斯神话”宣告破裂,甚至连房产大佬绿城也一度传出破产传闻,众多中小房企更是在煎熬中面临洗牌命运。

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政策,将二套房首付比例提升至60%。

点评:限购令的出台,虽然因为其用行

政手段控制楼市而受到部分非议,但从效果上来看,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,而这给合肥楼市带来的最直接影响就是去库存化的逐渐提高,楼市逐渐进入买方市场。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,该市共开工各类保障性住房和实施棚户区改造11837套(户),完成全年目标任务的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:政府下大决心推出保障房建设,既是对弱势群体利益的关注,也是对房地产市场

供应的直接调控,但从各地目前的保障房建设进度来看,目前出台的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“弱势群体”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 一房一价

3月16日,国家发改委发布《商品房销售明码标价规定》,规定从2011年5月1日起,商品房销售必须明码标价。对违反明码标价规定未执行“一房一价”的房地产开发企业,将处以每套房5000元罚款。构成价格欺诈的,将没收违法所得,并处违法所得5倍以下罚款;没有违法所得,处5万元以上50万元以下罚款。5月9日,安徽省物价局又出台了该规定的实

施细则,将经济适用房、限价商品房等享受政府优惠政策的商品住宅也纳入明码标价范围。

点评:“一房一价”政策意在规范市场,挤出房地产价格泡沫,其初衷无疑是好的,但是由于其执行上存在一定的模糊性,而且难以实现完全的监控,政策的效果无疑大打折扣。有人曾经做过这样一个比喻,房地产业就像一盘棋局,如果

不能一招制胜,又没有完善的配套政策,就会让开发商有漏洞可钻,让看上去很美的政策名存实亡。公众对“一房一价”的价格本身也存在质疑,此价格究竟因何而来,依据是什么,开发商是否是随意定价,均让消费者云里雾里。从目前的情况来看,“一房一价”政策在媒体出现的频率已经越来越少,其政策的效果可见一斑。

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年合肥楼市陷入平淡之中,楼市只涨不跌的神话被打破。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。

谈正民