新政下，洛阳“五一”楼市很平静

精顺视角

“五一”小长假历来是楼市传统的旺销时节，而今年4月楼市新政频出，这对洛阳楼市究竟影响如何？因此，人们对“五一”楼市有了更多的关注。

在一系列调控政策的影响下，大城市“五一”楼市遭遇了“冰河时代”，楼市“体温”接近零度。北京新政细则已实施，新房成交清淡，二手房交易也同样量价齐跌；上海的房展会成交量创近年新低，住房保有税等政策的行将出台影响着购房者的心理预期。

精顺代理的河南各区域楼盘“五一”期间情况，可以用平稳过渡来形容。洛阳大盘香港城日均来访20余组，河南其他区域如许昌、开封、南阳等地的热销楼盘日均来访量也基本保持在15组左右，来访量相对稳定，同平日里相比有增无减。新入市楼盘前期接受咨询形势看好，如许昌的一品蓝湾3天内已达百余套。这说明近期出台的一系列号称精准打击的新政，在房价增长过高、过快地区会立竿见影，而在内陆的三、四线城市以刚性需求为主的市场上，影响力并不明显。

洛阳市场现阶段新房供应不足，“五一”新开楼盘屈指可数，恒大浅水湾开盘、元顺城选房、申泰新世纪广场二期亮相，洛阳仅有几家开发商将销售节点定在了“五一”假期，从宣传投入上也都显得低调，恒大的广告投放已无法同去年亮相初期的狂轰滥炸相比，元顺、申泰的表现也都不抢眼。开发商原定推盘计划并未改变，市场集中放量时期仍在今年下半年的7月至10月。

新政推出虽然提高了大众对楼市的关注度，但二套房的认定标准难题待解，仍存在央行征信记录系统查询和房管部门房屋登记系统查询两套系统并行的现实，政策细则在洛阳落地尚需时日。目前房价走势依然坚挺，市场上未见打折促销信息，主体间的博弈势必僵持一段时间。新政对洛阳楼市的影响和价格的走势，恐怕还要等待“金九银十”的到来。

精顺研究院

房地产蓝皮书：今年供求偏紧 房价盘整增速趋缓

2010年中国房地产高峰论坛暨《房地产蓝皮书》发布会5日举行，会上中国社会科学院城市发展与管理研究所土地与房地产研究室主任李景国指出，2010年房地产市场供求偏紧，房价将出现盘整，增速将趋缓。

李景国表示，市场供求偏紧主要原因有以下几个：一是竣工面积和土地购置面积均在2008年有所减少，2009年明显减少，对2010年市场的供给至少形成预期性的压力。

二是以趋势估算，2009年销售量属趋势之内，2008年积累的需求在2009年并没有得到多大程度的释放。

三是2010年宏观经济环境大大好转，消费者的收入预期开始向好，消费信心开始增强。

四是经济环境的好转使2010年房地产市场开发投资较2009年继续提高，对捂盘惜售的打击扩大。另一方面房地产建设投放市场有一个滞后期，同时在调控政策影响下，2009年后半年出现的房地产开发企业扩张的态势会有所收缩。

五是2005年以来竣工的套数一直远小于住宅的销售套数。

六是住房市场化以来房地产销售量除2008年下降外一直连续增长，有继续增长的势头，因此2009年偏紧的状态依然存在。

价格方面，李景国表示，供求关系、通胀预期、价格主导权三个因素将使2010年房价出现盘整，增速趋缓。

李景国还表示，虽然诸多因素推动房价上涨，但是2009年房价上升至高位，部分城市，特别是热点城市的房价已触及甚至超过普通购房者的上限。随着政府强有力政策的出台，宽松的信贷环境将适度收紧，投资投机的需求将被遏制，所以2010年房价上涨的空间也将受到限制。

（据中新网）

房产新政 地方版陆续出台

4月15日以来，中央房产调控新政陆续出台，执行效率空前的高，相关传闻也纷至沓来。4月30日北京地方版新政公布，被业界视为首个最全面且更严格的地方新规。有专家预测，中央调控决心大，各地配套细则“五一”后将陆续出台。

各地已出台地方版新政一览

4月23日，青岛“十四条”，对开发商一般商品房的计税毛利率由15%调至20%；非普通住宅和非住宅的土地增值税预征率由1%调至2%。

4月30日，北京“十二条”，同一家庭只能在北京市新购买一套商品住房；暂停购买第三套及以上住房；根据北京市房屋权属交易系统中个人住房记录，实施差别化的信贷和税收政策，认房不认贷。

4月30日，浙江新规，对房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，停放三套及以上住房贷款，重点抑制投机性购房。杭州新规中，非首次购房认定以交税记录为准。

5月1日，海南“十一条”，实行商品住房买卖合同网上签约制，打击捂盘；确保10%的土地出让金向保障性住房建设项目倾斜。

即将出台新政地区

深圳规划和国土资源委员会4月29日召集开发商、中介机构、银行、证券基金研究员举行内部研讨会，为即将出台的地方细则吹风。

广州市国土房管局新闻发言人透露，穗版新政或“五一”后公布，目前房产信息系统无力核查家庭购房记录，需与公安部门合作。

武汉市住房保障和房屋管理局相关负责人表示，武汉会研究配套措施。但目前武汉房地产市场如何定性，是否属于房价过高、上涨过快区域仍需研究。（见昊）