

# 10 余名委员联名提案建议差别化限购

“限购目标应锁定 140 平方米以下的房子。”近日，河南台兴房地产开发公司董事长王超斌等 10 多名政协委员联名提案，建议房地产调控实行差别化限购的政策。

## “140 平方米以上大户型不限购”

近日，王超斌等 4 位政协委员在铁道大厦与多家媒体代表座谈，然后形成了一个关于规范房地产行业发展的建议。

王超斌认为，90 平方米以下小户型是解决购房者首次置业的根本途径。为了避免投资者炒作这部分住宅，因此需要限购。对于 90 平方米~140 平方米的中等户型住

宅，考虑到合理的改善性需求，可以进行适度限购。至于超过 140 平方米的大户型、别墅等住宅，不应该限购。

湘江伟业（北京）投资有限公司总经理方明理在现场表示，140 平方米以上的大户型房子和普通买房人距离较远，限购也影响到普通买房人，因此没必要限购这部分房子，同时，政府可以通过税收等手段对大户型、高档房进行调控，征收上来的税款可以用于建设保障房。

此外，王超斌等委员还建议，购买 90 平方米以下属首次置业的买房人，还可以从税收、公积金贷款利率等方面给予优惠。

## 未来土地供应计划提前公开

从去年出台的“国十条”，到今年的“国八条”，加大土地供应都是调控房地产市场的重要手段，但 2010 年全国供地计划超过三成未完成。

对此，王超斌等委员提出，土地供应是遏制房价过快上涨的重要环节，应该提前编制土地供应计划，可以以 5 年为周期，提前公开未来土地供应量、地块分布等。

全国政协委员、国务院发展研究中心研究员张小济也认为，建立具有前瞻性、透明性的土地供应制度，有助于缓解开发商对土地的争抢程度，避免出现房企对诸如“某区域最后一块可供地块”的争夺。

多位委员还建议，应公开保障房用地的具体去向。

（据人民网）



（资料图片）

## 上周北京新房成交增六成 房企“以价换量”

在开发商降价促销之下，2 月陷入低谷的楼市成交量终于出现暂时企稳迹象。来自北京房地产交易管理网数据显示，北京上周新建商品房网签总量环比前一周上涨 64.33%；二手住宅网签总量环比前一周大幅上涨了 286.1%。不过，对于楼市未来走势，各家机构看法不一。

### 新房成交增六成

受新“国八条”和京“十五条”影响，2 月北京住宅总成交量仅为 3535 套，环比 1 月下降幅度达七成。随着北京各项楼市调控细则逐

步落实，网签系统恢复正常以及新盘供应量的逐步增加，楼市住宅成交开始出现恢复。

统计显示，上周（2 月 28 日~3 月 6 日），期房商品住宅成交 1117 套，现房商品住宅成交 127 套，北京全市新建商品房网签总量为 1244 套，环比前一周的 757 套上涨了 64.33%，与去年同期相比也上涨了约 6.23%。全市二手住宅网签总量为 2521 套，环比前一周的 653 套大幅上涨了 286.1%，与去年同期相比则下跌了 25.3%。

尽管上周成交量回调明显，但并未达到北京调控前的水平。数据显示，2011 年 1 月 1 日至 2 月 16 日，北京住宅日均签约量为 348 套，而上周尽管成交量有所复苏，但日均成交仅为 160 套，不及调控前的一半。

此外，上周北京新批 6 个预售证，共 1167 套住宅房源入市。截至 3 月 6 日，住宅库存总量达 95387 套，比第 8 周最后一天库存量增加 579 套。

### “以价换量”或成常态

对于楼市成交恢复，伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析称，随着楼市政策逐步被购房者理解，部分新盘开始推出有诱惑力的打折促销活动，一些购房意愿较为迫切的购房者也开始出手购房。

事实上，虽然北京 ONE 等项目依然敢于逆市涨价，但更多项目选择了打折促销。据搜房网不完全统计，目前 120 余个项目有不同程度的打折优惠。据搜房网统计显示，2 月北京有 10 个区县普通商品住宅成交均价较 1 月有所下降，下降幅度最高的区域为海淀，环比每平方米降 1.2 万元，其次为原西城区和丰台区，每平方米分别下降 0.79 万元和 0.73 万元。

亚豪机构统计数据 displays，上周北京商品住宅成交均价为 13502 元/平方米，环比前一周下降明显。上周成交均价在每平方米 10000 元以下、每平方米 10000 元~20000 元的商品住宅分别占总成交量的 63.58%、20.72%。

胡景晖指出，目前成交量上去，主要缘于部分楼盘房价适当下降，“以价换量”是政府和市场都愿意看到的结果，或将成为开发商常态策略。

### 未来走势看法不一

不过，复苏的楼市成交量并不稳定，北京房地产交易管理网数据显示，3 月 6 日北京市住宅成交仅 51 套，SOHO 中国董事长潘石屹甚至用“冰点”形容。

对于后续楼市成交走势的判断，各家中介看法不一。对后市乐观的胡景晖认为，3、4 月份随着新房、二手房供应量逐步增加，房价逐步松动，购房者的购买意愿也将被逐步激活，楼市成交量有望逐步回暖。

持悲观看法的北京中原三级市场总监张大伟认为，上周成交量虽有反弹，但是相比调控前下调幅度均超过五成。累计住宅总成交量为 3765 套，相比春节前最高一个月最后一周下跌幅度达到了 63%。北京政策的实施使得投资需求基本归零，楼市还是在延续理性回归轨迹运行，“上周成交量并不意味着楼市全面复苏”。（据新华网）

## 上海住宅均价跌破两万元

据佑威及楼市专评网联合提供的数据显示，上周上海市商品住宅成交面积为 6.8 万平方米，环比前一周下跌 10%；商品住宅成交均价也环比下跌 14%，跌破 2 万元关口，仅为每平方米 17737 元，相当于去年年初的房价水平。

“成交量的持续低迷使得一些开发商不得不调整售价和营销策略。”中国房地产信息分析师薛建雄表示，3 月 5 日，上海普陀区一楼盘推出 20 套总价优惠 21 万元~30 万元的婚房，该项目之前报价每平方米高达 4.5 万元~5 万元，如今单价降到 4 万元~4.5 万之后总价又有 21 万元~30 万元的优惠，实际成交价每平方米在 3.7 万元~4.2 万元，降幅明显。

限购政策扼杀了高端住宅大量的购房客户，高价房成交量的急速下滑成为拉低均价的最重要原因，当仁恒怡庭等高价项目的成交情况反映到楼市数据上时，楼市均价可能还会恢复到每平方米 2 万元左右。因此，上周每平方米 17737 元的上海楼市均价并不能反映出房价拐点的到来。薛建雄认为，3 月楼市推盘量将加大，要取得销售业绩就必须体现楼盘性价比，多数开发商可能视市场情况调整价格推盘，这意味着短期内会有更多楼盘降价或压低预期售价推盘。但一旦成交量出现回升，降幅可能会逐步缩小。（据新华网）



洛阳网  
www.lyd.com.cn

**买车看车，上洛阳网汽车频道，  
信息真实，最具参考价值**