

房价还会再度反弹吗？

——中国楼市四大关键看点展望

核心提示

□据 新华社上海1月3日电 (记者 叶锋)

房价涨势得到遏制，房企资金全面吃紧，保障房建设创下历史新高……刚刚过去的2011年，中国楼市“屡调屡涨”的奇怪现象终结了。2012年楼市交易僵局能否打破，长效机制能否建立，保障房的“稳定器”作用能否发挥……这是展望2012年乃至以后中国楼市的关键看点。



期待 (新华社发)

海房价下跌了0.56%，但供应和成交量均明显下降，且成交降幅接近两成，创下7年来新低。

如何打破僵局？主要是“两端发力”。对开发商，卡紧资金流，消除其囤房、囤地的根基，使其回归到通过销售房屋回收成本的轨道上来；对购房者，则要为其合理的改善型需求提供释放通道，使市场恢复正常的活跃度。

不容忽视，一系列政策在有效抑制炒房投资需求的同时，不可避免地对合理购房需求产生了“误伤”。上海白领李颖的烦恼颇有代表性：“去年连续3次加息，首套房首付提到三成甚至四成，首套房贷款利率上浮，让我们这样的刚性需求很‘受伤’。”

住建部部长姜伟新强调，将严格实施差别化住房信贷、税收政策，支持居民的合理购房需求，优先保证首次购房家庭的贷款需求。北京市发改委副主任赵磊表示，在当前情况下，楼市调控政策仍然不能放松力度，但不排除根据形势的变化在适当的时机采取微调。

息显示，试点期间房产税征收力度虽然不大，但对住房消费已显示一定的引导作用。根据中央部署，2012年要继续推进“房产税改革试点”。

不过，专家认为，全面开征房产税还需清除三大障碍：信息障碍，要加快全国住房信息数据的联网；法律障碍，要对已有的法规、地方政策进行梳理、清理；征收障碍，是自己申报还是政府认定，滞纳金如何处理等都需要细化。

4 保障房能否成楼市“稳定器”？

2011年年底，上海“馨宁公寓”和“尚景园”两个公租房项目“揭开面纱”。面积适租，全装修，由国有机构运营，租金低于市场价，向包括外来常住人口在内的住房困难人群敞开供应——首批合计5100套公租房冲入作为楼市“风向标”的上海，一石激起千层浪。2011年，上海保障房开工建设量超过全部住宅的六成。

“保障房的供应，在深层次上影响着购房者的预期，还能缓冲商品房投资下降对经济发展的影响，起着市场‘稳定器’的作用。”上海市徐汇区房管局局长陈继刚说。

2011年，全国1000万套保障房的开工量创下历史之最，也在改变着楼市的格局。如果加上今年计划开工的700万套保障房，那么两年内开工建设的保障房几乎达到“十二五”保障房建设任务的一半。根据国务院部署，至“十二五”末，保障房的覆盖面要达到20%。

不过，业内人士提醒，尚有一些深层次问题亟待破解。比如，今年将有更多保障房投入供应，如何确保分配公平成为重要课题。业内人士建议，应加快建立保障房申请者经济状况核实的合理机制，完善住房保障方面的法制建设，堵塞漏洞。

1 房价再度反弹还是合理回归？

要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归。按照中央经济工作会议明确的精神，业内专家分析，“遏制房价快速上涨”的目的初步达到。国家统计局数据显示，2011年11月70个大中城市住宅销售价格继10月之后再次下跌。

从银根看，央行表示，2012年将实施稳健的货币政策，保持政策的连续性和稳定性。“目前，我们还没有收到放松房地产开发贷和个贷的信号。”上海一商业银行大客户部负责人近日告诉记者。

从需求看，上海、北京、深圳、广州4个一线城市已相继表态，今年均将继续执行住房限购

政策。投资投机性需求可能继续受到遏制。

从供应看，去年的中央经济工作会议强调，加快普通商品住房建设，扩大有效供给。各地去年中小套型住房供地和建设比重均明显上升，再加上库存增加，今年楼市不具备因供应短缺而产生“抢购”的环境。

不过，业内人士提醒，不排除一些二线、三线城市房价今年仍然上涨。

2 交易持续萎缩僵局如何打破？

这一轮调控中，与房价稳中有降伴生的是交易僵局的持续。在年均城市化速度近1%、住房建设仍被认为处于“绝对短缺”的时期，交易的持续萎缩不是正常情况。

中国房产信息集团的数据显示，2011年上

3 楼市调控长效机制如何建立？

正如房价的过快上涨不可持久，调控的猛药、狠招也不能长用不懈。在坚持调控政策不动摇的同时，权威人士表示，各方面要积极探索，完善符合我国国情和市场经济规律的住房政策体系。

上海市房地产科学研究院副院长严荣认为，未来的楼市调控还应补足两方面的软肋：一是基础性工作有待进一步推进，包括居民住房信息、住房困难人群的信息等，为调控政策制定提供科学依据；二是制度性创新需要加强，比如房产税的完善与推广等。

以房产税为例。来自重庆、上海两地的信

洛阳市廉租住房实物配租资格公示(三)

“中信小区”廉租住房项目位于瀍河回族区中窑村村委会北侧，共建设住房748套，户型均为两室一厅。经保障家庭申请，市廉租办审核，下列申请实物配租的廉租保障家庭符合实物配租条件，现予公示，公示期限为2012年1月4日—2012年1月10日。对申请人资格有异议的，请拨打举报电话：62786883

姓名	低保人口	所在社区	住址	姓名	低保人口	所在社区	住址
张洪峰	3	北关	老城区岳村35号	郑庆	3	东关	西闸口街62号
李静	2	北关	民权街28号	冯铁燕	2	东关	民生街10号
赵雪萍	2	北关	老城区广川街7号楼2-201	李碧磊	3	东关	东新安街50号附8号
孙秀琴	4	北关	五股路四街坊19-3-602	刘宪岭	3	东关	西新安街30号
韩建亮	2	北关	西工区道北路33号院7-3-501	王超群	3	东关	九龙台街62号1-3-401
樊延春	3	北关	古仓街2号楼1-202	马同周	3	东关	西闸口街68号
袁红娟	3	北关	机床巷4号楼1-101	牛关仓	3	东关	老城区育才街1号院2-1-301
牛建民	3	北关	环城北路41号303	陈朝英	3	东关	南新安街附40号1-1-202
邓松旺	3	北关	郑入市街51号	王素芳	2	金家街	史家湾村4组
王跃进	3	北关	平等街7号楼2-501	朱晓军	3	东关	西工南新路1-4-502
李恒珍	2	金家街	八孔窑42号	周莉	2	五一	五股路三街坊8号楼145-401
李恒军	1	金家街	八孔窑42号	李遂堂	1	金家街	下园南街28号
李平信	2	金家街	老城区人民街35号	丁延军	2	金家街	寇坊塔街附36号
姜红卫	3	金家街	启明北路2号	孙宝红	2	东关	瀍河回族区洛川街32号
张为民	1	夹马营	东通巷35号	赵殿卿	3	东关	东关大街187号
杨莲芝	3	夹马营	团结街10号	程桂珍	1	东关	东关大街187号
李志伟	3	夹马营	利民南街72号	高海霞	2	通巷	下园南街一支部三排一号
谢颂立	4	利民	启明西36号院3号楼2-301	孙玲玲	2	通巷	老城区黄梅路市运家属院1-202
韩铁圈	1	杨文	大庆路21号院3-103	庞利军	3	金家街	涧西区六街坊70号2-402
杜伟民	2	东关	闸口后街8号	王柯军	2	金家街	万寿街18号
姜建军	3	新街	老城区民主街1号	孙国祥	2	东关	东关大街115号
史转运	2	通巷	和顺街附32号	刘广星	3	东关	中州东路58号楼3-301
任党洛	3	通巷	东通巷3号	白喜兰	1	通巷	旭升村18组58号
孙银圈	1	东关	老城区豫通街95号	范延伟	1	新街	西工凯旋东路43号院33-2-302
朱海田	1	东关	老城区豫通街12号	田广朝	3	新街	民族路31号附9号
韩爱霞	2	东关	塔东村九组	张亚乐	3	东关	老城区图书馆街6-2-101

庄爱芹	2	东关	龙泉三街坊28-2-502
张从鸟	3	东关	西闸口街22号
肖宪伟	3	北关	机床巷12号2-201
夏利民	3	五一	北盟路69号院2#-1-102
南坚	1	含嘉仓	老城区岳村6组88号
张耀军	1	金家街	徐家街26号
李保乐	3	金家街	中窑村五组
李建伟	3	金家街	启明西路11#308
虎新华	3	金家街	西工区汉宫路18号
武磊	2	利民	启明北路12号-3-301
王保福	3	夹马营	郑东南街68号2-2-201
张卫强	3	夹马营	林北巷56号
肖爱福	1	通巷	熙春路1-3-402室
张麦战	3	新街	华林新村503号1-501室
石艳君	3	东关	白马寺镇帽郭村
白光永	1	新街	老城区大中街25号
朱永刚	3	夹马营	启明西路13号
周世波	4	东关	九龙台街73号楼2-202
姜凤琴	1	龙泉	利民东街4号楼6-603
李冬珍	2	金家街	金家街136
亢玉良	5	金家街	启明西路68号院前平房2-2-5
白仙娥	4	华林	华林新村508号楼5-102
赵晓芳	1	通巷	老城区东平34号1-2-302
周亚阁	1	东关	下园中街13号
宋长君	1	东关	西工区定鼎南路42号10-2-202
苏志伟	3	东关	中州东路7号楼
田付化	3	华新	华林新村309-4-302
马志刚	2	通巷	老城区环城北路11号楼322
张召锋	3	华新	华林新村501号楼104
王向利	2	下窑村	老城区康乐巷25号
金卫建	5	华新	华林新村104-1-301
丁新杰	3	东关	大同街7号院301号