

2012 楼市四大看点



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”的怪象终结。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点。

1 房价是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，业内专家综合分析，“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月份70个大中城市住宅销售价格继10月份之后，再次下跌。

从根上看，央行表示，2012年将继续实施稳健的货币政策，保持政策的连续性和稳定性。“目前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期告诉记者。

从需求看，上海、北京、深圳、广州四个一线城市已相继表态，今年均将继续执行住房限购政策。投资投机性需求今年可能继续受到遏制。

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。

值得关注的是，一些重点城市正在重估房地产的定位。比如，上海市主要领导近期强调，“要痛下决心，坚定不移地推动科学发展”，“经济发展必须减少对房地产的依赖等”。业内人士指出，这将深刻地影响市场预期，进一步削减房价反弹的“心理基础”。

知名房地产研究专家陈淮说：“对中国房地产业来说，依靠恐慌性的需求，依靠过度占有资源的需求，依靠为卖而买的需求支撑的关系时代过去了。”

不过，业内人士同时提醒，不排除一些二、三线城市房价今年仍然上涨。为防止上涨动力的“过快转移”，要通过责任机制严格确保政策执行到位。

2 相持僵局如何打破?

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年上海房价虽然下跌了0.56%，但供应量和成交量也没有攀升，成交降幅接近两成，创近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路径上来;对购房者，则是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，不可避免地会对合理购房需求产生了“误伤”。白领李颖的烦恼颇有代表性：“去年连续三次加息，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者很‘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。

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍认为：“预计今年上半年，信贷额度趋于宽松，首套房贷利率有机会回落。”

3 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、狠招也不能长期持续。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，为调控政策的制订提供科学依据；二是制度性创新需

要加强，比如房产税的完善与推广、中央及地方税收分配制度的改革等。以房产税为例。来自重庆、上海两地的信息显示，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引导作用。根据中央部署，2012年要继续推进“房产税改革试点”。“房产税改革试点，体现了市场经济要运用规范的经济手段进行间接调控，而经济手段里税收是不可忽略的政策组合工具。”财政部财政科学研究所所长贾康说。

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，要对已有的法律、法规、地方政策进行梳理；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。

建立房地产调控的长效机制必然触动各方更多的利益。比如，个人住房信息系统的建设和联网近年来之所以“雷声大雨点小”，一大原因就是此项工作涉及地方、部门之间的利益平衡，殊为复杂。

4 保障房能否成为楼市“稳定器”?

2011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套公租房一举冲入上海这一楼市“风向标”城市，一石激起千层浪。2011年全年，上海保障房的开工建设量超过全部住宅的六成。

“保障房正加快从蓝图变成实际供应，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。”上海徐汇区房管局局长陈继刚说。

2011年，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。加上今年计划开工的700万套，两年内开工建设的保障房，几乎达到整个“十二五”建设任务的一半。根据国务院部署，至“十二五”末，保障房的覆盖面将达到20%。

不过，业内人士提醒，尚有几大深层次问题亟待破解。第一，根据房屋建设周期，1000万套保障房今年进入全面施工期，其建材、

人口成本将明显高出去年。加上新建套数，今年保障房的资金需求将创新高，对各方带来沉重压力，融资创新迫在眉睫。第二，保障房项目配套设施的供求矛盾将进一步放大。保障房能否被接受，更取决于交通、医院、学校等公共资源的配置。2012年需完善对地方保障房建设的考核指标。第三，今年将有更多保障房投入供应，分配如何确保公平成为重要课题。业内人士建议，应加快建立保障房申请者经济状况核对的合理机制、完善住房保障方面的法制建设，堵塞漏洞。（据新华网）

洛阳市廉租住房实物配租资格公示(七)

“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5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
孙建云	3	青年宫社区	瀍河回族区熙春西路4号	杨金平	1	环西社区	老城区永兴东路1排6号
孙灵芝	3	青年宫社区	老城区西城壕小区10号	靳根云	4	环西社区	老城区煤土坑15号
于爱芝	3	治安街社区	老城区莲花寺街14号	冯俊珂	3	环西社区	瀍河回族区南新安街6号楼7单元203号
刘东成	3	治安街社区	老城区治安街41号	郭长根	5	环西社区	新建街二运家属院2-3-103号
徐跃雷	3	青年宫社区	老城区左安街小区4-601号	芦建卫	2	唐宫路社区	涧西区8街坊13-2-102号
胡素平	3	建华社区	道北路13号院1-303号	米进成	3	环西社区	环城西路43号院3-1-202号
李红霞	1	鼓楼社区	老城区御路街15号	王战国	3	环西社区	坛角北街9号院北楼后平房
励智建	1	鼓楼社区	老城区操场街4号	林恒	3	环西社区	老城区煤土坑10号
邓进喜	3	鼓楼社区	老城区三复街34号	牛旭杰	3	唐宫路社区	唐宫东路10号院10-4-102号
毛丽娟	2	东城门社区	西工区春都路53号院北院1-6号	王来	5	周公路社区	五贤街6号院1-1-602号
姚宝祥	3	东城门社区	老城区明新街6号	牛琳媚	3	周公路社区	老城区黄梅路8-4-402号
赵子见	3	同化街社区	老城区广川街18号	徐黎丽	2	农校街社区	西工区王城路34号院5-2-101号
马惠敏	2	东城门社区	老城区中和巷3号	解中华	3	农校街社区	老城区里仁巷28号
尤红艳	3	同化街社区	瀍河回族区下园街23号院2-2-206	陈学超	1	农校街社区	老城区顺城东街25号
李迎华	3	同化街社区	老城区唐宫东路168号	张社卿	4	农校街社区	老城区营林街15号
杨建邦	3	同化街社区	老城区育才街5号院倒班房3-308号	赵功胜	3	农校街社区	老城区敦志街19号
张海鸽	3	义勇街社区	老城区义勇前街1-3-102号	胡俊萍	2	农校街社区	老城区里仁巷11号
袁国华	3	同化街社区	老城区建安街33号	罗鑫	2	农校街社区	老城区敦志街33号
李云朝	3	环西社区	环城北路49号院501室	赵小刚	1	北大街社区	老城区育才街6号
马晓辉	2	一运社区	老城区仙果市街11号				
刘海燕	3	新生村	瀍河回族区洛川西街5号				
赵宏涛	3	公园巷社区	老城区西大街193号				
李银忠	3	公园巷社区	老城区魏家街21号				
安慧玲	1	公园巷社区	老城区西大街222号				
薛洪周	4	农校街社区	老城区敦志街4号院2-301				
辛苗苗	2	农校街社区	老城区敦志街4号院3-302				
武建成	3	农校街社区	西工区上阳路1号院8-2-102号				
张乐意	3	浦西社区	老城区永兴东路6排40号				
聂跃军	2	鼓楼社区	老城区三复街5号				
张方洛	3	鼓楼社区	老城区连市胡同14号				
王冬冬	3	金业路社区	瀍河回族区夹马营路26号院南4-101号				
牛卫红	2	金业路社区	新建街1号楼2-501				
曹变云	2	周公路社区	永兴东路6排40号				
刘林峰	1	周公路社区	育才街6号院1-2-301				
雷战其	1	金业路社区	华林新村411-2-502				
贾晓红	1	金业路社区	涧西区唐村南街4组33号				
张双枝	4	义勇街社区	老城区道北路30号院				
杜丽黎	2	同化街社区	老城区义勇北街6号院11-2-401				
石桃琴	2	同化街社区	瀍河回族区共和胡同团结小区1号院2-102				
姚东玲	1	同化街社区	老城区义勇北街6号院9-1-203				
杜林娜	2	同化街社区	老城区五贤街6-3-502号				
许巧侠	2	同化街社区	老城区岳村41号				
袁保三	3	人民街社区	老城区高平北街27号				
周富朝	3	建华社区	道北路14号院2-404号				