

日前国务院常务会议对房地产市场调控从五个方面作出新部署：
强责任、抑需求、增供应、促保障和严监管

新年再出新政，房价还能再“蹦”吗



□据新华社上海2月21日电(记者 叶锋 魏宗凯)

20日的国务院常务会议从强责任、抑需求、增供应、促保障和严监管五个方面，对房地产市场调控作出新部署。“楼市调控不是从松从轻，而是从紧从严！”有业内人士评价。各方认为，今年房价上涨压力加大，但只要严格坚持调控，房价便不会大幅反弹。



出击

(新华社发)

热点微评

买家不可“憋不住”

□冯保萍

房价会不会再涨？很多人都在猜测、等待。

其实我们最应该问的是自己，因为答案就在我们身上。

看到房价并没有实质性下降，很多买家已经憋不住了。憋不住了，便要出手抢购，抢购的结果自然带动房价上涨，而自己最后又要为涨价后的房子买单。

在这些憋不住的人中，哪些是刚需者？哪些又是炒房者？如何保护刚需者打击炒房者？这个问题一旦厘清，房价的涨跌趋势便会一目了然。

因为，国家保护刚需者的意志很明确，打击炒房者的态度很坚决。

新的一年刚开始，楼市便很不“淡定”，面对众说纷纭的声音，我们要按捺住自己的心。

对于炒房者来说，冲动购房最后是吃亏还是占便宜一时还真说不清楚。因为打击投机购房除了“国五条”的出台，还有其他的政策储备在等着呢。

专家看调控

这次调控有别以往

李大霄(英大证券研究所所长)这次调控有别以往，采用加大供应与控制投资需求双管齐下，改变了以往单方面控制需求或者是减少供应的方法，这将更加合理并会相对有效，以房价的基本稳定为调控目标，并非将目标设定为下跌或者上涨，这相对以往要更加稳定。可能会在各个层次城市中调控的力度有很大的差异。

房产税改革势在必行 但其推出一定是渐进的

刘纪鹏(中国政法大学资本研究中心主任)相信房产税改革势在必行，但其推出一定是渐进的。形成住房保有环节的房产税制，是已延续数年的新一轮房地产调控新政不可回避的重要制度建设内容。

中国房地产投资功能已是明日黄花

滕泰(经济学家滕泰)在没有政策变量的背景下，中国房价主要受到人口城市化、土地稀缺、居民收入上涨、房地产金融、居民资产配置五要素影响而长期上涨，限购、限贷、增加土地供给等政策彻底改变了五要素的作用。在调控长期化的背景下，中国房地产的投资功能已是明日黄花。

(东方财富网 www.eastmoney.com)

1 楼市逆势“迎春”

统计数据显示，去年12月70个大中城市新建商品住宅价格环比上涨的达到54个，新建商品住宅平均环比指数连涨7个月，去年12月的涨幅达到年内最高。

活跃的行情在今年春节期间也未

见消停。中国指数研究院发布的数据显示，2月9日至15日被监测的27个城市中，近八成城市商品住宅成交量较去年同期上升，14个城市的增幅更是超过一倍。北京、上海等地一些二手房中介业务员甚至都没空回老家过年。

上海财经大学近期一份报告认为，下调存款准备金率及降息，房贷利率折扣重现、发放周期缩短，购房成本降低，这些货币信贷政策的“微调”明显改善了房地产市场预期，带动成交量上扬。

2 “国五条”出击 从严从紧有保有压

20日的国务院常务会议，研究部署继续做好房地产市场调控工作。会议提出的五条措施，既保持了调控政策的连续性、稳定性，又不失时机对相关措施予以重申、完善。

强化地方政府责任 会议重申“房价控制目标”：“各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。”

“不仅要遏制当下的房价过快上涨，还要确保影响到后市的土地

供应。可以看出，地方政府对房地产市场调控的责任进一步强化了。”中国房地产数据研究院执行院长陈晟说。

从严抑制投资投机性需求 会议提出“严格执行商品住房限购措施”，并要求扩大限购范围，“其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施”，此外进一步明确“扩大个人住房房产税改革试点范围”。

复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰说：“房产税将对以投资为主要目的的购房需求形成一定抑制。”

更强调保障房的配套 随着保障房供应高峰的到来，会议要求今年在全面落实保障房新开工和基本建成数量的基础上，做到“三个同步”：“配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。”此外，首次明确提出“地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围”。

中国房地产业协会副会长朱中一告诉记者，此次“国五条”总体上是2010年以来比较有效的调控政策的重申与完善，但针对市场和保障两方面的调控措施都显得更为务实。

3 调控不放松 楼市无力大幅反弹

房价之变关系，既看供求，更看货币流动性。

从供求看，我国正处于城镇化快速发展时期，热点城市和中心城市住房供求紧张格局短期内难以根本改变。从货币流动性看，中央经济工作会议提出今年要继续实施稳健的货币政策，适

当扩大社会融资总规模，业内人士预计货币政策的实际执行或将“稳中偏松”，大量流动性仍将聚拢于房地产市场。

一家上市房企的高管告诉记者：“企业资金最困难的时候已经过去，今年不太会再用‘以价换量’的营销手段。”上海财经大学公共

经济与管理学院副院长姚玲珍说：“今年部分城市房价上涨压力加大，短期内仍有小幅快涨的可能。”

“此次出台的‘国五条’是对市场的一次鲜明警示。预计今年楼市或是温和上升，或是先扬后抑，房价不会大幅上涨。”中国房地产数据研究院执行院长陈晟说。