

中央调控楼市政策更为严格有力

房价有望趋稳



政府不断加大楼市调控力度,房价有望回归理性。 新华网发

这是两个牵动人们神经的数字,11.7%与50%,前者是国家统计局最新公布的3月份房价涨幅;后者是中央政府最新规定的二套房首付最低比例。一季度如脱缰野马般的房价能否在中央政府吹响的调控声中放慢脚步,成为社会关注的热点。

房价一路走高 期待回归理性

尽管中央政府在1月份就发出了楼市调控的新政策,但是房价并未放慢奔跑的速度。国家统计局发布的数据显示,全国70个大中城市房屋销售价格同比涨幅从1月份的9.5%到2月份的10.7%再到3月份的11.7%,走出一条清晰的上升曲线。而在一些热点区域,房价一个月上涨超过10%、一年上涨超过100%的情况屡见不鲜。

值得关注的是,在3月份新建商品住宅销售价格涨幅排行榜上,海口、三亚分别以64.8%、57.5%的涨幅处于领跑地位。中国房地产业协会副会长朱中一表示,“以三亚为代表的一些城市,外来人口购房需求加大是推动房价上涨的重要因素。”

房价的上涨不仅表现在新建商品住宅上,二手房的价格也呈上涨趋势。数据显示,3月份二手住宅销售价格同比上涨9.5%,上涨的城市数量达69个。

一路走高的房价,也许让开发商和投机者赚得盆满钵满,但却深深刺痛着普通购房者的神经,也引起专家学者的热议。房地产崩盘论、泡沫论成为社会各界热议的焦点。国务院发展研究中心研究员廖英敏说:“这反映出高房价给社会带来的焦虑。”

更多的人认为,楼市红火景象难掩隐忧,过快上涨的房价加大了百姓通过市场解决住房问题的难度,也增加了金融风险,人们期待房价回归理性。

四股力量推动房价上涨

房价上涨,如同人体发烧,只是症状,要想治病,还需要从病因入手。记者在采访中了解到,从短期看,有四股力量在推动房价上涨。

——通胀预期下投机需求加大。继2月份同比上涨2.7%以后,3月份我国居民消费价格上涨2.2%,一季度同比上涨2.2%。与此同时,全球大宗商品价格上涨也给中国带来输入性通胀压力,国内企业原材料、燃料、动力购进价格涨幅达到两位数。由于通胀预期,该政策的目的在于严格限制各种名目的炒房和投机性购房,打击异地游资购房,该政策有助于提升海南度假地产消费者素质,促进海南房地产业加速转型。

国务院新政让异地游资购房受限,专家认为——

新政有助海南房地产业转型

本报记者 单峰岗

4月17日,国务院发出《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,要求对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。业内普遍认为,该政策的目的在于严格限制各种名目的炒房和投机性购房,打击异地游资购房,该政策有助于提升海南度假地产消费者素质,促进海南房地产业加速转型。

打击炒房客

深圳经典阳光置业发展有限公司总经理蔡志洁认为,非本地居民暂停发放购买住房贷款的规定主要针对以投资投机为目的的外地人购房现象,针对的是“既占用当地资源,又对当地经济未作贡献的人”,即所谓的“炒房客”。

“这条规定严重限制了异地炒房客继续炒房的可能。”某国有大型商业银行海口海秀路分行有关负责人认为,这条规定的力度很大,在一定程度上将有效抑制外地炒房团的投机性买房,这将影响很多购房者特别是投机者对市场的预期,楼市价格有可能会有一定程度的下调。

但也有业内人士表示,对于老练炒家来说仍有很多规避的功法,例如他们往往有办法弄到本地人的身份证去买房。

海南有影响

海南房地产业属于外向型产业,约有7成以上的商品房销售给岛外购房者。蔡志洁认为,非本地居民暂停发放购买住房贷款对于海南的房地产业销售肯定会造成影响,但是影响不会非常大,“因为外地人购房大多采取一次性付款”。他认为海南的岛外购房者一次性付款比例超过一半。

这一说法得到了某国有大型商业银行海南分行个贷部负责人的证实。他表示,该行数据表明三亚、琼海等地的外地人住房按揭率不到20%,海口高一些,但也没有达到五成。他说:新政只会对海南房地产消费人群

识不到位,对调控措施落实不力。

政府再出重拳 房价有望趋稳

事实上,1月份,中央政府就发出通知,要求严格二套房首付比例、利率灵活掌握;增加住房建设用地有效供应;规范国有大企业的房地产投资行为等。然而,这并未挡住房价一路狂奔。李文杰说:“1月份出台的政策,只是取消了应对金融危机时的优惠政策,政策力度不够。”

目前,中央政府再出重拳,二套房贷款首付比例不得低于50%,贷款利率为基准利率的1.1倍,限制购买多套住房,加强对房地产开发企业购地和融资的监管等。

业内人士认为,这些政策措施有利于平抑房价。“链家地产”副总裁林倩说,以一套贷款100万元,贷款期限20年的房子为例,月还款要增加1300余元,利息成本总支出增加32万元左右。她说:“持有成本大比例增加,会为当前高涨的需求降温,从而减少追涨杀跌等现象的发生。”

担负房地产市场调控职责的有关部门也正在积极落实相关政策。土地供应正在放量,国土资源部公布2010年全国住房用地计划供应量18万公顷左右,与去年实际供地相比大幅度增加,其中保障性住房、棚户区改造和小户型商品房用地计划供应量占供应总量的77%。

住房和城乡建设部提出,对囤积惜售、囤积房源、哄抬房价等违法违规行为,要公开曝光,严肃处理。财政部和国家税务总局明确了首次购买普通住房的契税优惠政策,对以往政策的模糊地带进行明确;中国工商银行等五大银行表示坚决执行房贷新政;按照国资委要求,78户非房地产主业中央企业如期上报了推出方案。

政府的调控政策已经开始影响购房者的心理预期。据“链家地产”市场分析师张月介绍,楼市新政出台后,部分买家急于成交和部分卖家主动让价。她说:“市场对新政策反应强烈,房价短期内快速上涨预期大大降低。”

值得注意的是,在政府的调控政策中,不仅着眼解决当前问题,也致力于长期的房地产市场制度建设。比如提出加快研究制定引导个人合理住房消费和调节个人房产收益的税收政策,在坚持和完善土地招拍挂制度的同时,探索“综合评标”、“一次竞价”、“双向竞价”等出让方式。

今年一季度的中国经济增速达到11.9%,权威部门官员表示:“一季度中国宏观经济开局良好,对房地产的依赖性可能会削弱,有利于解决房地产市场进程中的长期深层次问题。”

(据新华网北京4月19日电)

重磅利空打击 沪指击穿3000点

本报海口4月19日讯(记者陈平)今天沪深两市出现了今年以来最大的暴跌,呈现黑色星期一走势,上证综指收盘跌破3000点关口,技术形态形成向下重挫之势。上证综指跌15000点,收于2980.30点,跌幅4.79%,深成指跌772.28点,收于11644.58点,跌幅6.22%。两市两根阴森森的大阴线,把近两个月来上升的成果全部抹去,不少投资者活生生地被套牢,成交量放大至2790亿元,显示市场陷入极度恐慌抛售中。

市场人士认为,今天的暴跌与周末众多利空消息有关:全球第一大投行高盛称投资者被美国证监会调查,使得全球市场投资者怀疑自己国家的金融体制是否存在缺陷,导致全球股市一片恐慌,波及到A股的金融板块;而周末国家又发布消息打压房地产,提高首付比例,以及信用担保条件加大,房地产打压政策更加严厉,充满着硬着陆的操作意味,导致今天的金融、地产股暴跌,其中龙头品种招行跌最重,跌下8%,万科跌幅也达到8%,地产板块成为重灾区,两市跌幅榜前列均是地产股居前,中华企业、中粮地产、招商地产等25只跌停,多数地产跌幅都超过6%,其他如煤炭、钢铁等蓝筹股也表现弱势,对市场形成极大拖累。加上股指期货的推出,其暴跌更对A股有放大做空能量的效应,从而加剧了市场的调整压力。

有分析认为,大家对于国家的政策也是早有预期,况且国家调控房价过快速度的目的是为了让房地产业更健康地发展,短期大盘有阵痛,但中长期是利好大盘的。近期券商公布的二季度投资策略报告显示,尽管宏观经济政策进一步紧缩的空间仍然存在,部分企业盈利预测面临小幅下调的压力,但企业盈利确定增长,股指期货、融资融券的推出,都将对股指有一定程度的推高,因此,对二季度市场保持谨慎乐观的态度。未来的市场机会主要集中在受益于国家规划的七大新兴行业中的龙头类上市公司,投资者可以在上证综指2950点附近大胆加仓。

第二批融资融券试点 券商名单有望5月公布

本报讯 据消息人士18日透露,第二批融资融券试点券商名单有望5月初公布,未能入围首批试点的银河证券、申银万国、东方证券、招商证券、华泰证券有望直接进入第二批试点名单。

4月中旬,国泰君安、中信证券、中信建投、光大证券、海通证券和广发证券的首批融资融券试点券商资格获批。证监会有关部门负责人表示,首批券商融资融券业务试点启动后,若运行正常,将分期分批扩大试点范围。届时,已提出申请的其他5家证券公司若符合试点条件,将直接进入第二批试点券商。

据介绍,在首批试点券商名单公布以来的一个月时间里,第二批试点券商检查工作一直在抓紧进行。目前券商资格申报及检查工作已基本完成,若不出意外,第二批试点券商名单将在5月初公布。(云起)

弘业期货落户海南

本报海口4月19日讯(记者陈平)随着我国资本市场的发展,以及海南经济的快速发展,特别是海南国际旅游岛的建设,海南正吸引全国期货商的青睐,纷纷前来安营扎寨。继去年海通期货和新湖期货相继在海南设立营业部后,今年,江苏弘业期货经纪有限公司也在海南设立了营业部,4月18日弘业期货海口营业部举行了开业挂牌仪式并邀请上海期货交易所专家和公司研究员为投资者做报告。

打击楼市投机 “投鼠”不再“忌器”

说到打击楼市投机,有人总以所谓的刚性需求说事,认为房价上涨是正常现象,政府不应该加以干预。不可否认,我国经济连年高速增长加上城市化脚步的加快,住房需求必然随之增加,商品房价格,尤其是热点城市如北京上海等地的房价上涨应该是一个长远趋势。然而,正常住房需求带来的房屋价格上涨与过度投机炒作出来的房价是有着本质区别的。今年以来我国房价的过快上涨明显是炒房者在推动。如果哄抬房价政府眼看着不管,商品房市场真的离崩溃不远了。

更有观点认为,中央政府现在严厉打击投机炒房,会让刚热起来的房地产市场再度回冷,甚至会影响到经济特别是地方经济的增长。倘若遏制高房价的结果真如上述观点所料,也只能说明我国经济对房地产业的依赖过于严重,房地产泡沫一旦破裂,后果才真的不堪设想。

何况目前我国不少一线城市已经出现全民投资房地产苗头,社会投资过度流向房地产,无论对经济转型还是调整产业结构都是十分不利的。此次楼市调控,信贷、税收、土地出让方式改革等数箭齐发,并要求相关责任层层落实,充分显示了中央政府稳定房价、促房地产行业健康发展的决心。而打击楼市投机,“投鼠”不再“忌器”,也有助于彻底打消那些楼市投机客们对房价上涨依然抱有的侥幸心理。

不过,我国房地产市场风雨雨走到今天,所有矛盾问题不是一朝一夕形成的,因此让疯狂楼市尽快回归理性轨道,猛药治固然很有必要,但一定要吸取以往政策调控的经验教训,把握好治标与治本的关系,说到底一个健康有序的房地产市场最终还是要靠良好的制度体系来保证。(来源:经济参考报)

财经视点

【供求】 供求、典当、农业、咨询代理、诚征代理

【急用钱】 急用钱、找银达、全国首家典当连锁集团

【泰特典当】 品牌创建安全企业,诚信、规范、服务周到

【泰利鸿典当】 快速办理各类大小抵押业务

【盛德典当】 当天办理土地房产、汽车船舶等

【宝通富翔典当】 国家工商总局核准海注册,资金实力雄厚

【华海典当】 专业快捷、办理土地、房产、汽车等

【供求】 供求、典当、农业、咨询代理、诚征代理

【分类广告】 大市场、小广告、花钱少、效果好

【房产】 海口唯一绝版黄金地段、房产项目整体转让

【海南邮政物流装卸项目外包公告】 项目名称:海南邮政物流装卸项目

【海口市国土资源局 注销土地使用权登记通告】 根据《城市房地产管理法》第三十一条规定

【招标公告】 一、名称:海韵名都二、工程概况:基坑工程

【公司分立公告】 根据琼国资函[2010]21号文的批复

【海口市国土资源局 注销土地使用权登记通告】 根据《城市房地产管理法》第三十一条规定

【拍卖·公告】 海南宝恒拍卖公司拍卖信息

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失

【其他·遗失】 寻人、其他、遗失