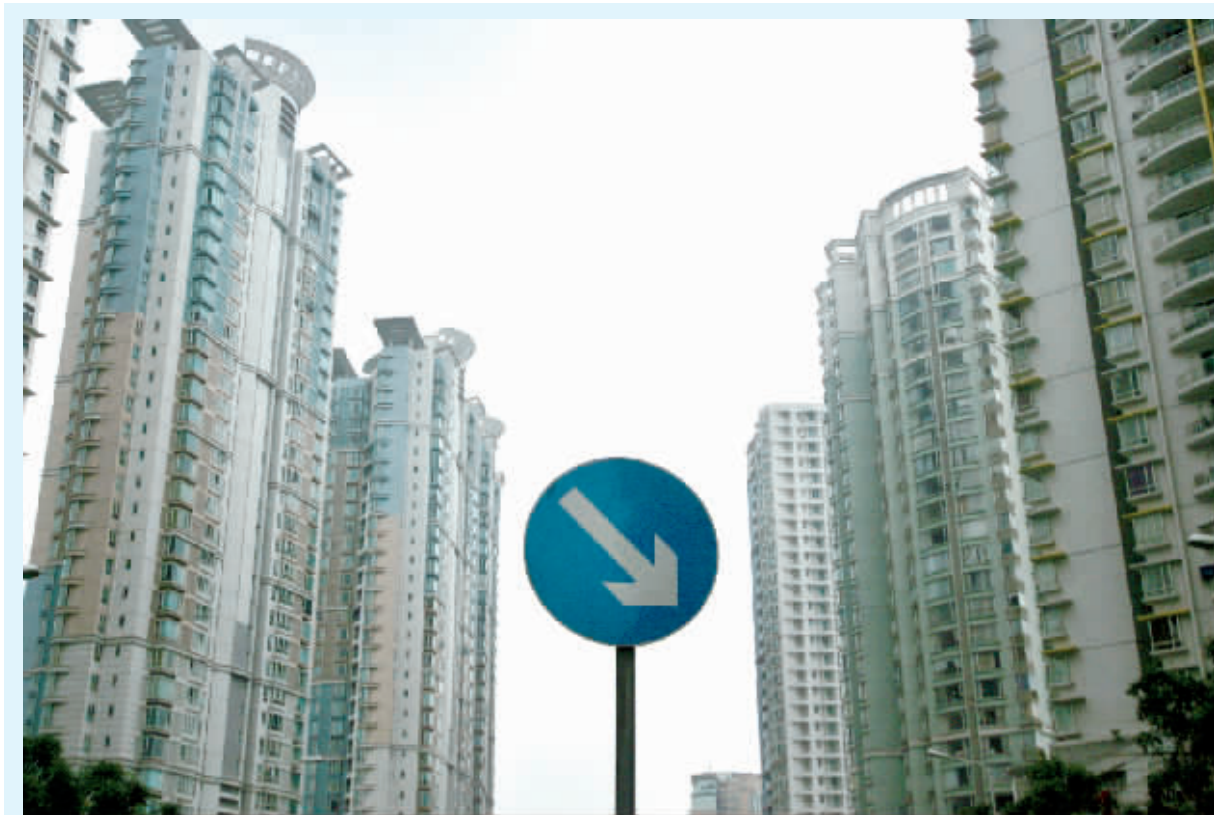


国六条能压低广州房价吗?

业内普遍看好新政可抑制楼市虚火,不认为会造成楼市崩盘



广州楼价自去年以来一直上涨,众多想买房的市民都期盼着房价早日降下来。时报记者 巢晓 摄

时报讯 (记者 田桂丹) 前日,国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议,会上提出了促进房地产业健康发展的六大措施(业内简称为“国六条”)。对此新政,广州业内专家和开发商的共识是房地产不能完全交由市场控制,政府应让“发烧”的楼市逐步地“康复”。他们指出,广州“楼市”应抑制住蹭蹭蹭往上冲的“发热”状态,但新政不太可能出现购房观望者所期望的大跌,“因为调控不能使楼市出现崩盘”。

广州整体楼市应“喝凉茶”

“广州楼市整体应该‘喝点凉茶’下火,自住者‘吃点补药’恢复购买力,投资者要‘吃点牛黄解毒丸等猛药’”广州市社会科学院研究员谈锦钊对广州的楼市症状如是评价。他认为,政府的措施肯定陆续有来,“调控是一步步来的,如果原来的很难奏效,就一定会‘换新药’”。

谈锦钊称,去年政府也给楼市开出药方,但实施起来却出现了南辕北辙的效果,“政府想楼价下调,却采用了高地价的招拍挂方式,从而形成高价示范效应。”他认为,政府应反省此前开出的一类“药方”,特别是土地供应是否只能用竞标这一手段,“地价上去了却希望房价不要高,这是不实际的”。

“目前最重要的是,要解决‘夹心阶层’(主要指工薪阶层)的居住问题”,谈锦钊建议,对于新进城市的外来定居者,可以分层次给予“补药”,通过低、免息贷款等帮助他们置业成为城市居民。他举例说,像对工作不久的大学生,可以通过及时贷款、免息贷款等政策帮助他们购房,“因为他们的前景是看好的,可以先使用过渡供应”;对于经济能力较弱的其他务工者,则可以通过税收等杠杆“取富济贫”进行补贴租金、调剂空置房等。

政府应多建普通商品房

据了解,目前不少开发商认为广州市中心的供地不多、地价不低,所以拿地后多用来建设高档楼盘,因为“只有开发高档楼盘,才能使高价地的价值得到最好的发挥”。

对此,广州大学房地产研究所所长陈琳认为,“高端住房问题应该交给市场去解决,政府只需通过税收、信贷等方式进行调节,例如可以通过对楼花转让的限制、对房地产交易税收的提高、对购买第二套以上住房贷款利率的提高等方式来限制对房地产的过度投机与炒作;而对于中低收入阶层的住房问题,政府应该采取一定的手段与方式介入,并应进行相应的控制”。

陈琳表示,政府可以划定专门建造普通商品房的用地,可以通过“锁定房价、拍卖地价”等方式让房地产商拿地建成适合的户型或租或售地提供给工薪阶层,同时还应进一步鼓励与培育房屋租赁市场。“让工薪阶层也能留在市中心,留在城市交通便捷的位置。工薪阶层

全都住到城郊去会人为增大生活成本,同时也会增大城市的运行成本。”

“下药”应该更有针对性

去年调控举措并未阻止房价上涨的猛势,让不少人发出楼市已有“抗药免疫力”的感叹。在今年“国六条”拉开“试药”新阶段后,不少开发商都态度谨慎地表示将拭目以待。他们不约而同地提到“希望新政策能更有针对性,更加有的放矢”。

广州保利地产营销中心总经理胡在新表示,从宏观经济的角度,楼市“吃药”是必要的,但政府首先要知道下药是治什么病,“目标要明确,要知道问题出在哪,要对症下药”。他认为,房地产问题应该市场至上,更多的用市场去解决。中房集团营销策划总监李大龙提出,目前楼市爆发的病征是不是房地产本身有问题还值得商榷,希望新政可以让不同投资都得到更好的发展,“不要让融资渠道过于单一,应该扩大市民投资渠道,而不是只有打压房地产这一渠道”。

“国六条”提出要区别对待房贷所提供的空间,使开发商更为此前的“首付五成”传言捏了一把汗。他们强调,政府应慎重考虑首付门槛问题,“首付维持在三成左右很合适”,如果为了让炒房者“吃药”而将普通购房者“虚弱的身体”跟着再吃“猛药”,是很危险的。

广州房地产专家韩世同也认同此观点,但他表示可将首付微调为二成五至三成五。

广州房价应该不会大跌

目前,广州很多购房者受“国六条”影响都表示将观望一阵,他们希望房价能在政府“下药”后能往下走。对此,专家和开发商都表示,调控后广州的房价应该不会再往上疯涨,会先保持稳定,然后再有序往下调,“现在还不能对降价下定论”。

韩世同表示,“国六条”让人看到了希望,但市民应该要耐心一点,楼市或许会先平稳再缓慢地回调,但“不可能出现崩盘式的狂跌”。陈琳也认为,目前广州的房地产是过热,但也不能打压房地产,“这个行业发展起来不容易,‘吃药’应该是让它更好地健康发展”。

据李大龙介绍,目前房地产与其他行业的关联度越来越高,有100多个上下游行业与之相关。因此对房地产“下药”的准确性要求更高,不能让它暴跌“死掉”。否则,银行将出现大额坏账,其他储户将为10%的购房者“埋单”。

陈琳也强调,即便是在为中低收入者的工薪阶层提供住房的体系中,也要考虑数量和模式的问题,以免冲击房地产市场的发展。据了解,香港曾推出大规模的“居屋计划”解决市民居住问题,但对香港楼市产生了冲击影响。

韩世同也提出,政府既要为整个市场降温,又要保护市场更好地发展,“这是两个难的问题,很考政府的处理能力”。

新闻背景

国务院总理温家宝5月17日主持召开国务院常务会议,提出被认为是新“国六条”的房地产调控措施。包括:

(一)切实调整住房供应结构。重点发展中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用住房和廉租住房。各地都要制定和实施住房建设规划,对新建住房结构提出具体比例要求。

(二)进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用。严格执行住房开发、销售有关政策,完善住房转让环节税收政策,有区别地适度调整信贷政策,引导和调节住房需求。科学确定房地产开发土地供应规模,加强土地使用监管,制止囤积土地行为。

(三)合理控制城市房屋拆迁规模和进度,减缓被动

性住房需求过快增长。(四)进一步整顿和规范房地产市场秩序。加强房地产开发建设全过程监管,制止擅自变更项目、违规交易、囤积房源和哄抬房价行为。

(五)加快城镇廉租住房制度建设,规范发展经济适用住房,积极发展住房二级市场,积极发展住房二级市场,有步骤地解决低收入家庭的住房困难。

(六)完善房地产统计和

信息披露制度,增强房地产市场信息透明度,全面、及时、准确地发布市场供求信息,坚持正确的舆论导向。

会议还强调,进一步搞好房地产市场引导和调控,要坚持落实和完善政策,调整住房结构,引导合理消费;坚持深化改革,标本兼治,加强法治,规范秩序;坚持突出重点,分类指导,区别对待。

“国六条”

有市民暂缓买房盼降价

业界认为新政会加重市场观望气氛

时报讯 (记者 罗莎琳) 对于国务院新出台的“国六条”,有专家和发展商认为,目前少数大城市房价上涨过快已引起了国家的高度重视,如果地方政府能积极配合及实施此次的“国六条”,广州楼价有可能在近1~2月内平稳。而已有市民暂时取消买房计划,决定观望一段时间。

政策或加重市场观望

昨天受访业内人士均认为,新政策基本是去年政策的延续,有些举措是去年政策的承接。这说明中央政府要求各地政府要通过实际行动来改变目前市场上住房结构不平衡的现状。广州某中介人士就表示,该政策点出了几个重要问题,例如开发商囤积货源、哄抬楼价等,比过去的政策更具针对性。

另一方面,新政策的出台,也引起了不少发展商的担心。海珠区某楼盘营销总监指出,政策出台可能引发市场的观望气氛,而这正是发展商最为担心

的。市民王先生“五一”时看好了天河某楼盘的一套房,准备下周去交定金,但昨天得知“国六条”政策出台,他认为,国家现在要下狠心稳定楼价了,楼价虚高的状态可能得到扭转,因此,暂时取消了买房计划“等等再说”。而不少业内人士也建议,买房自主的市民不如再等等,不要急于一时,楼价很有可能在近月得到稳定。

广州某地产专家分析,有王先生这种观望情绪的买家将在近期占市场主导。据了解,去年广州楼价逆市而升,到今年年初为止,楼价已接近了市民心理承受的临界点,从今年“五一”期间广州各大楼盘销售总结可以看出,黄金周尽管看楼人多,实际成交量却大幅缩水。国务院出台的“国六条”将使得这种观望气氛愈加浓厚。

楼价不可能立刻下降

尽管业内人士普遍认为,新政策出台可以抑制

楼市虚火,但不少人也认为,要想楼价立刻下调几乎不太可能,国家最终目的并非“打压楼市”。

新城市地产董事总经理曹志伟认为,国家出台新宏观调控政策,其根本目的是为了“拉住房价上涨的缰绳”,让房地产朝着合适的方向发展,而非并非打压楼市,降低楼价。“这一次的宏观调控要解决的是很大一部分需要买房但受不了高房价困扰的中间阶层的迫切购房需求。”

地方政府执行是关键

广州市有关职能部门表示,目前将酝酿新的相关政策。广州发展商及地产专家对此纷纷表示:政策的执行力度及方法是关键。

新城市地产董事总经理曹志伟认为,房地产行业区域差异较大,每一项政策在执行时都应该根据各地的具体情况“因地制宜”。一位不愿透露姓名的发展商表示,地方政府在抑制需求的同时,增加有效供应量是关键。

网友谈新政

新浪网友:

对待房价的疯长是完全可以下猛药的,因为这个时候房子基本在炒家手里,让这些人倾家荡产不会造成大的问题。只是现在房价这么高,银行也套进来了,风险越积越大,最后会由老百姓来买单。

大洋网友:

最有效的办法是物业税的尽快有力实施!否则作为既得利益者的地方执政者是不会让房价回归的。

新华网网友:

房价下跌的预言,是专家的想法,现在什么都贵,想跌都难,我敢说房价仍会稳中有升。

新华网网友:

打击囤房,百分之百的支持,要对拥有两套房以上的征税,并且是征重税。

焦点网友:

中国的房地产不是市场经济,不能用市场经济的手段去调控,应该新的手段处理问题。住房不能成为一部分人压榨大多数人的工具!