楼市调控进入深水区

四大关键点促房价合理回归

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年乃至以后楼市的关键看点。

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，业内专家综合分析，“遏制房价快速上涨”的目的初步达到。

从银根看，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。”某银行大客户部负责人近期表示。

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。

知名房地产研究专家陈淮说：“对中国房地产业来说，“依靠于恐慌性的需求，依靠于过度占有资源的需求，依靠于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。

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年上海房价下跌了0.56%，但供应和成交量均明显下降；成交降幅更是接近两成，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，则是要为其合理的自主、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”。白领一族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。

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。

业内人士认为，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、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、地方政策进行梳理清理；征收障碍，是自己申报还是政府认定，滞纳税款如何处理等，都需要细化。

建立房地产调控的长效机制必然要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。

保障房能否加快成为楼市“稳定器”

“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”期末，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。比如，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、人工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，对各方带来严重压力，融资创新迫在眉睫。

其次，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。

再如，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、住房保障方面的法制建设完善，堵塞漏洞。 **据《中国青年报》**

高房价之下

购房需掌握五个基本原则

长时间，房价一边是国家的调控政策的轮番轰炸，另一边房价非但没有下降，反而节节攀升。这让很多购房人看不懂、猜不透，更加乱了阵脚。究竟是现在就买，还是再等一等？在房价走势不明、或将出现拐点的形势之下，需要掌握五个基本原则。

1 明确自身生活居住需求

现在该不该买房，要首先抛开房价涨跌的心理预期，因为房价回落非一朝一夕，而且从目前趋势来看，房价最有可能是回归到正常的速度和幅度，但不太可能一落千丈。

因此，最关键是认清自己现有的住所能否满足个人与家庭的生活居住需求。首先从家庭成员状况、日常起居、在家工作、学习、家庭休闲、家庭社交等家居生活的基本层面来确定住房需求，以此为依据来考察现有的住宅在地理位置、交通状况、房屋面积、户型格局、房屋质量、物业服务、周边配套等几个主要指标上能否满足。如果现有住房在3个以上的指标上不能满足需求了，那么您就需要考虑尽快购置一套能符合需求的房子了。

2 量财力确定价格承受范围

由于房价已经处于高位水平，为了不背上过于沉重的贷款压力，在了解到满足生活需求的住宅选择标准后，需要对家庭的财力进行评估，确定出一个可承受的价格范围。

判断价格低限，可以用贷款最高额度与最高年限，来进行出每月还款额，只要月还款额占家庭月收入比的1/3以下即可。这样一来，就可以在有限的财力之下，得到既符合置业期望、又具有充分选择空间的购房价格定位。

3 看房子的性价比是否最优

衡量住宅性价比是否最优化，也就是看与同档价格住宅相比其居住及附加价值是否最高。我们购买一套住宅，买下的并不仅仅是一套房子，还有附属在房子上的生活环境，包括区域配套、社区环境、物业服务、区域配套、社区环境等等。

4 不要为明天的升值买单

对于自主型购房者来说，房子买来是为了解决当期的居住，应该更看重的是房子当期所具有的价值，而不要过多地考虑房子的未来升值潜力，不要用今天的钱为明天的升值埋单。

要是想在价格谈判中“有理有据”、不陷于被动，您应该关注当前房产的价格行情，尤其是对您想要购买的住宅区域和小区的价格有一个全面的了解。

5 采取最省息的贷款方式

不管是买新房还是二手房，购房人在贷款这一环节都缺乏专业的指导。开发商或房产中介往往会出于自己的利益，为买房人指定银行。但在频频加息的房贷政策环境下，贷款利息的成本支出越来越高，因此买房人需建立贷款理财意识。对各银行推出的能够节省利息的贷款产品以及贷款方式，应高度重视，多做比较，制定出适合自己的贷款方案。

如果您有公积金，那尽量在购房时办理公积金贷款。公积金贷款利率较低、首付政策不变、贷款成数较高。现在公积金贷款办理流程已经简化，贷款人完全可以自行办理。另外还有固定贷款利率、等额本金等贷款方式，都可以节省利息。

掌握这五个购房原则，即使在高房价的形势之下，买房也能取得好收益。 **（王力庆 整理）**

本版编辑：王力庆 组版：赵秋红