



2010 inventory of the property market  
**再见，2010**

搜城楼市  
深度报道

# 在调控中跨跃

□陈哲

2010年可谓是房地产“政策年”，政府调控房地产的决心和力度都在这一年空前的爆发。回顾这些政策，基本不外乎限制投机、增加供应、金融工具这几方面，至于效果，则不尽相同。

## 限制投机：多管齐下

从年初的“5年内住房转让全额征收营业税”的规定开始，政府打击投机性购房的组合拳一套接着一套。提高二套房首付和利率、停止提供三套房贷款、对于二套房的界定方式的讨论，乃至各地纷纷出台的地方版“限购令”，让相当一部分有心炒房获利的投机者退出了市场。烟台市场受此影响也十分明显，最显著的表现应当是以异地销售为主的龙口、乳山“海景房”市场，下半年的销售比去年同期缩水60%以上。虽然烟台市区的新房由于客户通常对城市更为了解，异地购房客户更为理性，但是首付门槛的提高也或多或少的影响到了异地客户的购买。同时，本地的二次置业客群在购买决策中也更加谨慎，只有改善型需求占据绝对主流的开发区和福山区因为长期以来的供不应

求，依然保持着旺盛的成交。

## 增加供应：看上去很美

本年度政府调控的又一重要手段是增加有效房源供给。不管是打击囤地、打击捂盘惜售还是增加保障房的供应，都是政府对于失衡的供求关系做出的努力。然而正如房产大腕和一部分专家们所说，如果不能改变土地供应一元化的现状，目前的刺激土地供给的手段在热情如火的市场面前都是杯水车薪。而所谓保障房，保障的是低收入人群，对于大量的“夹心层”人群而言只能是“看上去很美”。就烟台而言，2010年土地供给随着众多国内房地产大牌的加入而增加，但是开发商拿地成本却随之日益升高，2011年的烟台房价是很难走回头路的。

## 金融工具：割断投资咽喉？

到了2010年的最后一个周末，央行加息“靴子”出乎意料又情理之中的轰然落下，给全年的宏观调控留下一串省略号，也意味着新的一年，政府在宏观调控的道路上，仍然会稳健但又严厉的走下去。一年内六次调整存款准备金率，两次

加息，让人不禁想起2007年的六次加息。当年一系列的紧缩政策遭遇了2008年全球经济危机，造成国内经济下滑过度。如今经济危机阴影尚在，单纯的金融手段能否同时对付通货膨胀和经济下滑两大问题，是很多专家都在担心的问题。

## 展望2011，烟台“让楼市飞”

对于包含烟台在内的“准二线城市”来说，新的一年，迈向二线城市的步伐依然坚定，楼市稳步上扬的趋势不会变化。

早在年初，笔者就曾断言，2010年底到2011年，将是烟台房地产的跨越年，无论开发水平、产品设计、销售价格还是销售总量，都会全面提升一个档次。这一点基于这个城市自身发展的必然规律、半岛一体化的加速和各大品牌地产商的进入，篇幅所限，不能展开分析。我所能做的，就是劝我身边所有想买的朋友：要买房，今年的下半年和2011年前5个月可能是比较好的时机，错过这段时间，烟台楼市新一轮上升通道的时间窗口可能会打开。对于那些对于明年房价抱有悲观预期的朋友，我只能对他们说：让楼市再飞一会儿。



