

# 有多少救市可以“胡来”

上海、芜湖、佛山等多地楼市微调政策被叫停



李苍玄



林红梅



黄李军



与以往多次楼市调控被地方政策“逐步瓦解”不同,本轮楼市调控下地方与中央的博弈,往往“刚刚开始就已经结束”。

近日市场传言上海楼市调控将“微调”,对持长期居住证满三年的外地户籍居民,“放宽”享受上海本地户籍居民的同等购房资质。但当地政府马上下文通知,终止了刚刚激起楼市火花的“限购松动”。

此前,成都、佛山、芜湖、中山等地地方政府的楼市微调政策也被叫停。

那么,在中央政府坚定调控的面孔下,有多少救市,可以“胡来”?

本期《楼市苹果派》,我们特邀请珠江江城营销总监李苍玄、恒基兆业(湖南)房地产发展有限公司副营销总监林红梅,嘉宇盛世华章营销总监黄李军。听一听长沙业内人士对这些微调“救市”行为被叫停现象的看法。

**三湘都市报:**在楼市深度调整的特殊时期,舆论对近期出台的上海、芜湖等城市房产新政策引发热议。而当地政府则表示,新出台的房产政策并非是对调控政策的“松绑”和“救市”,而是为了进一步加强住房保障,促进房地产市场健康发展。那么,您怎么看待这些地方政府的微调政策?被叫停,意味着什么?

**李苍玄:**去年国八条的出台,效果已经显现,全国都出现了楼市下行的势头,房地产成交价格和成交量都出现下行趋势,尤其在成交量上表现得更为明显。但是,由此导致的问题是土地市场的萎靡不振,开发商由于存货较多,或者由于对未来房产价格的看低导致不愿意拿地,这样就出现了土地市场的不景气,这对于严重依赖土地出让收入的地方财政来说,成为了一个大问题。地方政府迫于财政压力,试图触碰中央的限购红线,这是调控政策“松绑”和“救市”的真实目的。而这些政策无一例外被叫停,也意味着中央对于坚持本轮地产调控的决心非常大。

**林红梅:**应该说,自去年“4·17新政”以来,政府对楼市的一系列调控措施效果已经显现出来了,投资、投机性需求被压抑;但是受“限贷”影响,一部分刚需也受到牵连。这些地方政府的微调政策,更多的可能是试探性动作,也有可能只是想“保刚需”;年后全国楼市都略有回暖,楼市刚需也被进一步刺激,需要“松绑”来释放。叫停,是因为操作上余地不大,政府对楼市的调控期望还没有到底,楼市调控力度将维持在一定

程度,但是楼市将往一个健康的方向发展这个大的方向已经很明确了。

**黄李军:**调控实际上是一种违背市场经济规律的政府行为。很大一部分程度是地方政府、普通百姓、开发商三输的行为,地方政府谋求松绑,实则是在中央行政指令和市场需求方面做一种妥协或者说是润滑,希望谋求一个出路。被叫停,意味着中央政府对房地产调控在短时间内还是坚决的。这种坚决并不意味着政府的决绝,而是有计划的调控,避免放松后出现报复性上涨。

**三湘都市报:**毕竟,现在试探放松调控政策的城市大多是二三线城市,房地产行业在很大程度上支撑了这些城市的经济发展。您认为地方政府如何在兼顾中央坚持房地产调控不放松政策的同时,又能保持地方经济和财政收入的充盈?

**李苍玄:**如果要从根本上解决这个问题,就必须解决中国的分税制问题。中央和地方解决好税收的再分配问题,使地方政府在财政上不过分依赖土地出让收入。这个问题的解决,我觉得还需要时日。

**林红梅:**完善房产税制度是未来长期内可以操作的,房产保有税的全面征收增大了投机投资性需求成本,从经济利益上对投资投机性需求形成了一定程度的打压,也可以为政府带来一个长效的税利收入。

**黄李军:**这个话题很难回答,地方政府也想知道,只能是逐步放松,先由信贷政策开始,保障刚性需求,再逐步松绑。

**三湘都市报:**中央一再重申房地产调控不放松,2012年将严格执行房地产调控不

动摇。也加大了业界对楼价下行的预期。不过,业内人士分析认为,地方政府“微调”的动力仍然存在,下半年或许还将出现“微调”举动,您怎么看?此后还会出现救市微调吗?

**李苍玄:**只要地方政府的财政压力依然存在,就会尝试“微调”。而且随着调控时间的推移,地方政府的财政压力就会越来越大,“微调”的动力会越来越强。所以今后应该会越来越多此类动作。

**林红梅:**从年初开始,关于调控“松绑”讨论就一直比较多,中央也早就发出了声音,表示政策不再“一刀切”,楼市调控也会更加注重差异化。随着调控政策的继续推进,更深的市场表现也将逐步显现,到一定时候,各地政府可能会争取施行一些符合当地的措施,当然,中央调控态势的大前提是不容违背的。

**黄李军:**今年温总理在《政府工作报告(征求意见稿)》。指出,要巩固房地产市场调控成果,促进房价合理回归。用词为“巩固”二字,也就是说政府对调控是满意的,但并不希望马上放松,造成2009—2010年的大幅度报复性上涨。地方政府的微调实际上是由于地方财政有需求,对中央政府寻求松绑方法的一种试探,可以理解为良性的调整,不要用“救市”去定义。救市的理解是房地产市场崩盘,而采取救命的措施。目前,至少中央政府认为,市场还是良性的。至于地方政府,迫于财政压力,我想会有越来越多的微调,直至中央认可,或者默许。

■记者 唐琨 石曼 邹颂平

## 哇!我家有个大大的花园



探盘时间:2012年2月28日11点。

探盘路线:天心区政府出发,过猴子石大桥约18分钟到中海国际社区。

见过太多太多的低绿化楼盘,稀疏的几棵小树苗、巴掌大的草坪,连个遛狗的地块都只能是“挤挤”才能有。

“我是首次购房,此前和女友达成的共识就是一定要买在公园附近的楼盘,只是市里公园旁的楼盘价格都太高了,精装修6000元起的高性价比是中海最吸引我们的。”参加工作三年的张小海表示。

家,在更多都市人的心里只是一张床,又或者充其量只是个私密的宾馆。

穿过钢筋水泥的城市街道,穿过繁华拥挤的都市面孔,突然就豁然开朗,只为寻找梦中相遇过的那片桃花源。



一座小桥,使中海国际社区与湿地公园实现无缝对接。

更重要的是,项目地处大河西“两型社会”的首批工程洋湖垸片区,北靠岳麓山,南望7000亩湿地公园,整体绿化率高达70%以上,植物种类3000种、鸟类200种,负氧离子含量比中心市区高六倍以上。东临湘江,临近建设中湖南最大、最好的总部经济区及规划建设中的地铁三号线。

据了解,湿地公园二期预计今年的国

庆对外开放,中海国际社区将以洋湖湿地公园为依托,仅隔一座小桥便实现无缝对接,让湿地公园作为其后花园。

看中中海国际社区的购房者多数是以刚需为主的年轻夫妻。而楼盘的经典户型,92.46㎡的三房和125.8㎡的四房,户户朝南,短板楼设计,一梯四户,更是让购房者在一念之下就产生了购房的冲动。

虽然中海国际社区门前有一座连通对面马路的高桥,但是交通依旧是记者最大的担忧。来到售楼部,刚好有业主在咨询,房子买在这里,小孩子上小学不是太方便,这是一个很大的问题,对面博才要开车才能过去,走路太远。

■记者 石曼