



最强音——  
温家宝：稳定房价！

国务院总理温家宝3月5日在十一届全国人大三次会议上作政府工作报告时说，要促进房地产市场平稳健康发展，坚决遏制部分城市房价过快上涨势头，满足人民群众的基本住房需求。温家宝说，一是继续大规模实施保障性安居工程；二是继续支持居民自住性住房消费；三是抑制投机性购房；四是大力整顿和规范房地产市场秩序。加大对囤地不建、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的查处力度。

最欣慰——  
姜伟新：稳定房价，不行也得行。

3月5日下午，住房和城乡建设部部长姜伟新在接受采访时，对稳定未来房价持坚定的态度，并表示，今年的房价一定要努力保持稳定。当有记者再次向他询问未来房价是否能稳定时，他说：“总理都说了，不稳定怎么行，肯定行！不行也得行！”而此次政府工作报告提出抑制投机性购房是作为坚决遏制部分城市房价过快上涨势头的四大措施之一。

最期待——  
二次房改入选正式议案

30位全国人大代表提交的“深化二次房改加快住房保障立法”的议案，已经列入人大会议的正式议案。

议案中所提到的“三三制”的三种住房制度是指，针对低收入人群的保障性住房制度、针对中等收入家庭的公共住房、公共租赁住房制度，以及针对高收入家庭的商品住房体制。而相应的三类供地方式也分别为：政府划拨方式供地、“四定两竞”招标用地和商品房的“招拍挂”方式供地。三支队伍则是政府、民间非营利性建房机构、建筑开发商共同参与。

从专家上书到列入人大正式议案，二次房改方案的认可度无疑有了一个飞跃。不过，业内普遍认为，看起来很美，操作起来至少有四难：“土地财政”的根源能否打破？会不会让集资建房回潮？已买过房的人怎么办？商品房价会不会走高？

最失望——  
物业税提案未入“两会”讨论。

有房地产业发展“稳定器”之称的物业税，被普遍认为有助遏制凶猛上涨的房价，但却一直“呼之难来”。

从国11条提出完善房产税制，到物业税试点拟推向全国，以及在深圳、北京试点征收商用物业税的传闻，物业税是否开征成为今年“两会”最令人关注的事。不过由于物业税尚未拿到“两会”上讨论，因此，业内人士大多认为目前物业税仍准备不足，并且波及面过广，影响过大，近日出台的可能性极小。

飞涨了一年的楼价的确让人心惊动魄，不管是从提案的数量还是网民的关注度都可以看出，普通百姓对“两会”抱有很大的希望，总盼望着“两会”后政府能有大作为让楼价降低一点、再降低一点。

然而，市场会不会听政府的话？从“两会”闭幕后的首周各地楼市情况看，似乎在说，市场现在并没有完全听从政府的话。在长沙，不论是中心城区，还是星沙等近郊板块，即将有新货发售的楼盘，价格并没有出现明显让步的局面，就是暂时观望的买家也表示，如果价格合适就会出手。

那么，“两会”后会不会有严厉的调控措施出台？“两会”之后长沙楼市咋演下去？

■记者 何小红

## “两会”之后，楼市该咋演下去

市场表现：各区楼盘价格依然坚挺

对于未买房者来说，现在好像是利好的消息不断：先是调控政策出台，后是成交下跌。加上来自监测官方网站的数据以及来自机构的统计数据都显示：2月，不少地方楼市都遭遇“春寒”，众人拭目以待，楼市量变之后的价变。

在长沙，数据显示，3月第二周长沙市商品房成交均价较上周略有下降，尽管在2月价涨量跌成为一种市场的主要判断，但在3月第二周，成交量仍然保持了小幅上涨，而随着芙蓉区高价楼盘在销售上的“退位”，价格仍然保持一定平稳。

记者踩盘的信息也印证了市场的平稳。上周六，记者暗访了正

在认筹中的芙蓉上河图售楼部，该盘预计月底开售。从售楼中心的现场来看，虽然谈不上火热，但人气还是较旺。据置业顾问介绍，总共只有400多套房源，目前认筹的人数已达五六百了，特别是小二房和小三房，认筹比率达1:2。记者从登记本上看到，每天来访登记的客户二十位左右。至于价格，置业顾问表示大概会在4500-5000元/平方米左右。“那应该不会超过5000吧？”记者问道，“说不好，人多的话可能超过5000！”

遭遇如此多的口水，估计很多行业早就“歇菜”了，而从市场表现来看，房地产行业的抗打能力可见一斑。

专家预测：3月试探4月跟进5月局势明

3月初的新盘放量并未如同预想之中的大量，价格也多保持稳定，小幅促销多建立在明显提价基础上。从促销力度来看，乍看非常吸引人，其实这些促销力度大的楼盘多分布在郊区，或者为总价高的大户型豪宅，或为尾盘销售。

“这些折扣或是小恩小惠，微不足道。”长沙中盛行总经理谢晨认为，3月份僵持观望的楼市格局不会产生实质性的变动。

在“两会”之后，可能出台的新政，将围绕温总理在政府报告中提到的四条意见展开，其中还未出台进一步措施但有待实施的政策有：开发商房地产开发项目自有资金收紧，从现在的20%回复到35%；个人贷款从紧，进一步提高首付比重及房贷利率；公共租赁住房制度出台及实施。

湖南中原地产市场研究部总监陈世霞表示，4月或是5月将会是楼市心态焦灼期。假设3月供应

充足、房价坚定，而交易低迷，会延缓政策出台步伐，延续到4月，但最多到6月促销楼盘自然会增多，促销力度也随之增大。若3月交易量由于供应略为不足而呈现供不应求状，房价继续坚挺，新一轮政策必定及时出台。以万科2008年引领市场降价为参照，除非是品牌房企主动引领大范围促销，或是“理性”购房者坚定的长期观望，逼迫引领者出现，价格才可能出现明显松动。

供求长期僵持，市场必然分化，调整价格迎合需求为唯一出路。有专家指出，想要准确预测后市，有两个核心背景不容忽视：其一，2010年长沙全年供应量谨慎估计达1270万方，市场购买力是否相应的会有大幅度提升；其二，结构调控趋紧，而目前还没有关于房企贷款收紧的实质性政策出台，短期开发商资金无忧。房企近期推盘将保持谨慎观望，作试探性促销。



“两会”之后，楼市会是怎样？



“不多，真的不多。”这是中国银监会主席刘明康在参加政协经济组会议前，对我国信贷资金流入楼市是否过多的回应。对于房价的飙升，诸多分析人士认为主因来自于信贷资金过多地涌入楼市。

点评：这让人们想到统计局2009年全国房价同比上涨1.5%的表达。

“过去很多房子都是人们贷款购买的，而现在大约五分之四都是现金。过去房子有价无市，现在却是供不应求。”全国政协委员、海南省政协主席钟文认为，海南楼市再出现泡沫几乎不可能。

点评：中国从来不少有钱人，更不少买不起房的人一样。

楼市快评

### 开发商“不差钱”，降价这事很难

“两会”闭幕，地王再现。3月15日，北京。上午，中国远洋子公司40.8亿斩获大望京地块，合楼面价超2.75万元/平方米，创北京楼面价新高；紧接着，中信以52.4亿元拍得亦庄地块，创总价新高；下午，中国兵器集团子公司以17.6亿元竞得蓟门桥项目，合楼面价3万元/平方米。一天内，央企又在北京制造了三大地王。

“两会”上，超过50%的提案，超过70%的代表委员对高房价的民声，让房价成为千夫所指。一纸“二次房改”的议案，更是让两眼巴巴盼着降价的老百姓看到了希望的曙光。然而，这一切在地王面前被彻底失声。

地王以特殊的方式，再一次

告诉大家：别对降价抱太大幻想。一般而言，楼市降价之出现需要两种力量。一是政策打压之力，导致楼价急挫；二为市场之力作用，开发商因顿导致主动降价。只有这两点合力，楼市降价才有望出现。然而，很遗憾，至少目前，这两者皆很难出现。

就政策面来讲，本轮调控采取的是“有保有压”的方式，即：“从促消费、抑投资、抓保障”三方面出发，对房地产市场进行平衡。从目前的情况来看，“抑投资”方面的政策已经基本出尽，之前传得沸沸扬扬的物业税却一再成为“难产”，本次“两会”上也未入政府报告。很显然，市场在历经了2008年市场低迷后，下到地方政

府，上到中央高层，会对其所引起的连锁反应以及对经济体的冲击有了一个高度的警惕。特别是在“世界经济复苏的基础仍然很脆弱，金融领域风险没有完全消除”的时候，对投资更大的利空政策恐怕难以出台。而在“抓保障”方面，这是一项长期的任务，需要投入更大的力度。“保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地不低于住房建设用地供应总量的70%”的政策能否真正贯彻？是否会重现经济适用房的前车之鉴，目前仍不得而知。因此，渴望通过增加保障性住房来力挫房价，短期内不可能实现。

那么市场之力可否？答案仍是否定的。开发商纷纷表示“不差钱”，不到最后一刻不会主动降价。更何

况，很多城市短期内供需矛盾摆在那，尤其是房价涨得最快的一线城市，供不应求已经十分明显，北京一天惊现三大地王的事实就表明开发商对后市仍很看好。就算是从来“不差钱”的长沙，随着购买力的日益增长，“1200多万方的供应量也没什么大不了”，有了2008年的教训，学聪明了的开发商会很慎重地根据市场情况调节进度，“供过于求”的利好局面会离我们越来越远。

综上所述，对于仍在等待降价的购房者们提个醒，观望可以，但别对降价抱太多幻想。

何小红