

# 2011年楼市三大悬念



资料图片

本报记者 黄晓娟

过去的一年,市场经历了从年初的火爆,到年中的观望,再到年末的重新火爆。2011年楼市走势会如何?房价的蠢蠢欲动会否导致第三轮调控的到来?房产税的政策靴子会否落地?

## 悬念二:房产税政策靴子何时落地?

房产税被称为楼市调控的“核武器”,如果说保障房与土地供应放量是改变楼市外部环境,那么房产税则是调整楼市内部运行机制。一些发达国家正是通过征收房产税来抑制房价过快上涨。去年以来,上海、重庆、深圳将进行房产税试点的消息不断引起关注,但到目前为止仍是“只闻楼梯响,未见人下来”。

据了解,今年最有可能试点开征房产税的城市主要集中在上海、重庆,另外,深圳、北京作为试点的可能性也很大。上海市已建立房

屋状况信息中心,为征收房产税铺路,一旦国家政策明确,可加快推进。

房产税扩征至住宅领域如变成现实,关键要解决房产评估和有效甄别征税对象两大难题。关于房产税改革的探讨和尝试,主要也是解决这两大难题。

【权威声音】前不久召开的全国财政工作会议上,财政部部长谢旭人公布了“十二五”财政发展基本思路。谢旭人表示,“十二五”期间将继续研究推进房产税改革,完善财产税制度;逐步建

立健全综合和分类相结合的个人所得税制度,开征环境保护税;同时要将地方政府债务收支纳入预算管理,逐步形成地方政府规范举债、合理融资、风险可控、运行高效的长效机制。

【专家解析】中国社会科学院工业经济研究所所长金碚表示,有部分地区试点是一回事,广州一些地区在十多年前就进行过关于征收房产税的测算;但要想在全国实行,操作上有太多的困难,包括怎么收、怎么算、出了问题如何仲裁等。

## 悬念三:房价高位整体能否回落?

2010年调控政策密集出台,上调存款准备金率、加息及出台房产税预测等所产生的叠加效应使2011年房地产市场会有什么影响,房价会不会降,现在买房还划不划算?

在去年房地产新政一路调控之下,第四季度,北京居民“看跌”房价的比例终于超过“看涨”一方。央行营业管理部近日公布的北京城镇居民购房状况显示,认为2011年一季度北京市房价下跌的居民占比26.9%,超出认为上涨的居民6.3个百分点。

【权威声音】近日,中国人民大学发布的《中国宏观经济分析与预测报告》认为:在房地产新政持续的基础上,货币政策的调整以及房

地产调控加码,2011年上半年房地产行业资金链将出现严重问题,预计3月至4月是楼市全面调整的时间,房地产价格将出现接近20%的下滑。

【专家解析】有业内人士认为,房地产缺钱的时候,开发商会降价。现在开发商都出现了资金紧张的情况,中小型企业资金普遍紧张。另外,现在暂停了上市房企的融资,加强了预售资金的监管,从各个环节把开发商融资的渠道堵上,迫使开发商必须通过卖房才能进行资金的回笼。那么开发商就会开始重视销售,这个时候卖方市场会变成买方市场。半年以后,就会出现像2008年一样房价大幅度的波动,最快可能在年初就会出

现大量项目价格下跌。

财经评论家叶檀观点则不同。她认为,2011年总体房价仍然不会有明显的下跌。目前,房价同比仍然在增长,虽说今年国家还会有相对严厉的房价调控政策出台,但是也只是起到稍稍遏制的作用而已,随之而来的将会是一波更大的反弹。

中房协副会长朱中一也表示,2011年房价下降的压力会比较大,但在目前通胀持续走高和股市低迷的环境下,居民的投资渠道十分匮乏,尽管房价在高位运行,但仍然有很多人比较热衷于投资房地产业。另外,土地、劳动力、建筑材料等价格上涨较大,这也对房价有一定的推动作用。

## 悬念一:楼市会否迎来第三轮调控?

2010年,从中央到地方,针对房地产市场出台了诸多空前的调控举措,一些地方楼市剧烈波动,房价亦显扑朔迷离的“俯卧撑”,许多购房者深陷“出手”或“坚守”的艰难抉择。业内人士指出,拴住疾驰狂奔的房价“野马”,仍需完善的调控手段。

事实上,去年12月25日央行突如其来加息已经令房地产市场再次感受到“从紧”气氛。而稍早前,房地产主管部门已开始密集部署新一轮调控。土地、信贷、税收等政策将进一步趋紧,楼市调控已经步入常态化阶段。

【权威声音】“继续坚定不移地加强房地产市场调控。”在日前举行的全国住房和城乡建设工作会议上,住房和城乡建设部部长姜伟新明确表示了2011年坚持房地产市场调控不放松的决心。姜伟新还表示,2011年将进一步细化已有的调控政策,并会同有关部门储备调控政策。姜伟新的表态无疑传递出这样的信号:2011年要继续保持房地产市场调控方向不动摇、调控力度不放松。坚定不移地加强房地产市场调控,意味着抑制投资投机

性购房,遏制房价过快上涨的调控目标不会改变。

【专家解析】“2010年的几次新政可谓‘猛药治高烧’。”南京大学教授葛扬说,“国十条”4月发布后,北京、上海、深圳等14个热点城市的住房成交量3个月内下降6成。9月底“新国五条”出台后,成交量再次下跌。全国房价涨幅4月以来整体回落,10月环比仅略涨0.2%。但是,11月北京、上海等热点城市又出现新房房价齐升情况。“2011年要防房价反弹必须强化调控。”

2010年,房价在调控与通胀的夹缝中不跌反涨,在最后两个月的通胀效应催化下,包括住房在内的市场产品皆呈现出反扑迹象,通胀如同一座大山挡在高房价面前。有业内人士认为,再“隔山打牛”很难从根本上撼动房价,欲动房价先控通胀可能会成为2011年宏观调控的必行之路。

中国房地产经理人联盟秘书长陈云峰认为,2011年楼市的关键词仍是“调整”二字。他说,2011年楼市调控政策会继续进行,但可能不再是国家的重点方向。



# 主导

# 今年家居市场

潮流趋势、装修风格已成为业主装修时的重要参考因素。新年伊始,各行业领军品牌亮相的同时,也催生了2011年家居装修新潮流、新趋势的问世。设计师预测:2011年家居更崇尚以人为本的个性化,同时追求环保自然,另外受工作忙碌、生活节奏加快等因素的影响,装修请第三方监理将受追捧。

## 品质生活 家居设计以人为本

随着高文化素养的消费群体越来越大,家居装饰的文化含量出现增高的趋势,有才华的家居设计师将有越来越大的市场。设计师认为,无论是装饰材料还是后期的家具,2011年都将会以“以人为本”的概念作为设计的指导思想。人们普遍开始追求家居生活的舒适性,而人性化设计是满足这一需求的解决之道,无谓与花哨的装饰将会被淘汰。

其次,装饰紧跟国际时尚潮流的步伐。许多原本只出现在服装、饰物、汽车等潮流消费里的时尚元素都将在家居装饰中出现,简约风格作为当今时尚潮流的

主导将继续大行其道。个性化产品设计也将更受消费者青睐。

另外,智能化家居是家居装饰的重点发展方向。家里的家具、门窗、照明器具、电器、厨房卫生间用具等,都将根据不同使用者在不同时间的不同需求作相应的智能化配置,满足现代人的生活需求。

## 环保自然 纯实木家具风格多

伴随着消费者对环保、自然的追求,在2010年年底家具市场的系列促销活动中,实木等高端家具开始以强劲的“团购”、“联盟”等形式成为家具行业的新亮点。同时,各大建材市场的实木地板品牌

也大幅增加,更加环保的实木产品明显成为家具建材行业的热点。

业内人士表示,近年来,100%原木类家具也不再只有松木等低价树种,樱桃木、水曲柳、胡桃木、白橡木、橡木、乌金木等树种开始摆脱装饰面板的角色,成为家具基材。同时,为满足消费者的需求,纯实木家具的款式、色彩、风格也越来越多样化,除了传统的中式风格、法式田园、美式田园、北欧简约、东南亚风格等也成为主打风格。

## 工作繁忙 装修监理受追捧

装修一套房子一般需要3个月,但是

对于许多工作忙碌、生活压力大的人来说,基本只能利用周末或下班的时间才能去施工现场看看,而且即便有时间赶过去,也会由于装修的专业性太强,也不怎么看得懂,许多业主对装修施工质量很不放心。为了放心省事,不少业主开始到一些独立的监理公司或工作室请专业的监理把关。

记者了解到,目前,不少业主装修前就开始打听有没有监理公司,哪个公司的监理更好。因为是独立的,消费者更相信。还有业主,甚至直接把设计、购材、施工等装修全过程都交给监理,相当于请了一个私人项目经理,享受监理公司提供的装修托管服务。

李霞

## 2010中原家居品牌榜企业风采之 浪鲸卫浴



资料图片

上榜理由

作为高档精品卫浴的杰出代表,浪鲸从不以此自居,而是每年都要拿出正价产品做“总裁签售”,让越来越多的普通消费者以超低价用上德国品质的优质卫浴。

2010年中原卫浴行业风起云涌,各家品牌是你方唱罢我登场,

所用模式却无一例外地选择了“总裁签售”,原因就是浪鲸每年都会通过这一模式实现销量翻番,所以效仿者才会纷至沓来。

2010年中原家居用品产业的发展突飞猛进,以浪鲸为代表杰出卫浴品牌对行业发展的贡献是功不可没。

# 中原家居行业最佳卫浴品牌

本报记者 冯成刚

## 董事长签售 厂价惠中原

2010年8月28日,浪鲸卫浴董事长霍成基率全国各地经销商老总亲临郑州现场签售,预热已久的签售会给中原消费者带来了一场浪鲸高品质卫浴低价惠民的“饕餮盛宴”。

自2008年7月19日的第一场签售会以来,浪鲸的用户每年都在成倍增长。中原消费者对浪鲸卫浴的热爱程度足以证明浪鲸品牌的竞争力。浪鲸签售会包含超低价、出色服务、超级大奖、礼品赠送在内的品牌销售,还有世模大赛冠军走秀助阵,让每一位消费者都能有所收获。浪鲸卫浴河南营销中心总经理高建章介绍。

## 服务创口碑 口碑创品牌

“浪鲸的产品设计漂亮,质量也好,只是售价要3000多元。但是在去年签售时,我们花499元就买到了,真的很划算。”消费者赵女士告诉记者。“3000多元的产品,签售时只要499元,我老公以为他们是以次充好,装到家里后才发现,签售

的产品与正价产品是一样的品质。”

什么才是真正的好品牌?只有那些被消费者认可的品牌才是真正的好品牌。正是有了这些消费者的口碑,才成就了浪鲸的品牌。

## 同行纷纷效仿 竞争陡然加剧

2008年,浪鲸敏锐地嗅到了市场的风向,经过精心策划和准备后,浪鲸果断出击,推出第一届“万人签售会”,浪鲸也凭借这次活动一举成名。浪鲸的同行们也看到了这一点,当2009年浪鲸再次实现销量翻番时,有人坐不住了。2010年在浪鲸卫浴举行第三届“万人签售会”上,多家品牌便抢先推出“签售”活动,试图抢占先机。

竞争陡然加剧,浪鲸积极应对,灵活调整活动方案,进一步充实“万人签售会”的内容。当2000余万的签售额被统计出来时,效仿的同行们有人惊叹,有人迷惑。“签售只是形式,真实让利才是浪鲸真正的目的。形式容易模仿,内涵却没有那么容易。”高建章说。

## 购房宝典

## 冬季选房 五大攻略



比起其他时间段,冬季看房往往能看出不少和居住有关的重要因素。那么,冬季看房究竟有哪些门道?业内人士给出“五大攻略”。

### 攻略一:看水管

通常一套房子涉及多根管道,这些管道错综复杂,它们的正常运转对于日常生活影响巨大。对房屋的管道,很多购房者在看房时关注很少,而冬天是检查这些水管的最好时机,老化的屋外管道在冬季容易开裂,购房者较容易看出来。

点评:看房时多看看房间里外的水管,特别是裸露在房子外墙上的水管,西北风越冽,这个检查效果越好。

### 攻略二:看采光

采光是否良好,日照是否足够,这些问题一直是大家在买房时最关注的。

检查一套房子采光是否充足,日照时间较短的冬季最合适不过。如果一套房子冬季早上9点就能阳光满屋,3点还能感受到阳光的余温,这样的房子称得上是“阳光房”。

点评:冬天能在阳台上晒晒太阳是最让人羡慕的享受,找套冬季阳光房实在是个不错的主意。不过冬季阳光灿烂,有可能就意味着夏天阳光逼人,这两个问题可得考虑清楚。

### 攻略三:看通风

在北方,冬天看房重要的是看看房子的暖气情况是否良好。冬天看房时,除了看建筑材料如何,在房子里待几分钟感受一下房屋保温效果,非常有必要。

点评:时代进步了,人们对住宅的要求也越来越高,隔热保温的高科技住宅越来越受到大家的追捧。隔热的房子,夏天可以少用点空调,保温的房子,冬天暖气可以开小点,大房子也有小节约。

### 攻略四:看物管质量

购房者买房时,小区的物业管理是重要的一个衡量条件,而冬季是检查一家物业公司是否优秀的好时节。冬季,如果小区里枯叶横积,杂乱不堪,这样的物业自然不敢恭维。还有一些小区夏季枝繁叶茂,煞是好看,可是一到冬天整个小区就是枯色一片,这样的小区绿化布置也算不上科学。

点评:从小区物业管理和小区绿化来看,严寒刺骨的冬天才是真正的考验。

### 攻略五:看墙体保温

住宅墙体用的保温材料,是房子温暖的关键,保温层放在墙外还是墙内,保温效果也不同。一般来说,内保温受室内天花板、墙壁等结构的影响,会多处断开,并可能受装修破坏,效果不如外保温。外保温效果虽好,但对保温材料要求苛刻,一定要看好墙体保温材料。

点评:一到冬天,如若保温层出现这样或那样的问题,想想寒冬腊月一家人冻得鼻涕横流,是挺郁闷的事情。

## 楼市问答

### 房产证办理有法定期限吗?

问:我买的是期房,2009年5月拿到房屋钥匙。可现在居住一年多了,房产证还没拿到手,请问房产证的办理有没有期限?如果有期限,国家规定是多久?

答:首先要看购房者和开发商在合同中对办理房产证(包括土地证)的时间及逾期时的违约责任有无约定,若有,则按照约定执行。若双方在合同中没有约定办证的时间,则按照有关司法解释,应在如下时间办理出房产证:(一)是期房的,自房屋交付使用之日起90日内;(二)是现房,自合同签订之日起90日内;(三)没有约定逾期办理房产证的违约金的,按照已付购房款的总额,按照银行贷款利息,即每逾期一日计收万分之二点一的标准,计算开发商应付的违约金。

### 房龄老的房子能不能贷款?

问:我近期看中了一户1983年的老房子,请问,这种房龄的房子能贷到款吗?

答:多家银行信贷部的银行工作人员均表示,除了名校的学区房可以额外考虑外,对于房龄超过20年的老房子基本不会办理房屋按揭贷款。如果办理的话,不仅对借款人的信用记录、个人资质,以及首付比例、贷款年限有很高的要求,而且即使满足了这些要求,也不能保证能通过审批及放款。

银行工作人员指出,银行收紧老房子的贷款,一方面是因为20年以上的房子一般面积小、总额不高,如果购买这样的房子还需要贷款,这说明购房者的资金和收入情况并不乐观,银行放贷将面临很大的风险。另外,贷款购买的老房子一旦面临拆迁,不仅要重新核准审批,还需要房管建设部门手续上的配合,过程十分繁琐。