

郑州楼市早春行之 探春

# 满园春色关不住 枝枝红杏出墙来

本报记者 李蔚



## 调控声音

### 北京 促进房价合理回归

“促进房价合理回归,防止出现房地产市场大起大落。”这是北京市召开的市住房和城乡建设工作会议为今年楼市调控定下的基调,为此,会议要求要加强保障房建设分配力度的同时,坚持限购和差别化税收、信贷政策,盘活存量市场,稳定住房租金,满足自住型和改善型需求。

“无论是限购措施还是房贷,从地方角度讲调控政策都不会进行调整。”北京市住建委相关负责人表示,楼市调控一年多以来确实出现了量价齐跌,政府正在密切关注房价,但从目前的数据来看,价格跌幅主要集中在郊区,城区尚未出现明显下降趋势,还有相当多地区的住房价格没有达到理想的目标,因此今年房价稳中有降的总目标还将继续坚持,北京将通过调控使房价回归到一个理性的合理价格区间。

为了实现上述目标,会议明确提出了以下几项措施:一方面在加大住房保障工作力度,抓竣工、多配售的同时,保持适度合理的商品房建设规模,力促项目开工入市,加大销售力度,增加普通商品住房供应;另一方面坚持限购和差别化的税收、信贷政策,抑制投资投机性需求,着力满足居民自住型和改善型住房需求,促进二级、三级市场与一级市场协调联动,共同发展;同时盘活存量市场,全面推行存量房交易服务平台,稳定和规范租赁市场,加强住房租赁市场制度建设,稳定住房租金,鼓励各种符合条件的闲置房源进入房屋租赁市场。

### 福建 落实支持居民合理购房需求政策

福建省住房和城乡建设厅日前召开新闻发布会透露,福建今年将落实首套房的首付款比例和贷款利率优惠政策,合理引导促进住房消费。

据介绍,今年福建将落实首次购房首付款比例和贷款利率优惠政策,不过,首套房优惠政策的落实并不意味着“楼市松绑”,福建将结合省情,继续贯彻落实国家房地产调控政策,楼市差别化的信贷政策、税收政策和部分城市的限购政策仍将继续执行。

在支持居民合理购房的基础上,福建将加快个人住房信息系统建设,在福州、厦门先行与住房城乡建设部联网基础上,其他设区市加快建设,尽快实现与住建部和省厅联网,各个设区市尽快实现所辖县(市、区)住房信息全覆盖,并且要完成纸质历史档案数字化。

在价格上,省住建厅将引导开发企业根据市场变化调整经营策略,合理定价,促进销售。同时,福建将推动服务房地产业加快转型发展,打造福建品牌房地产企业,组织创建省级城市住宅示范小区,更加注重提升产品品质,鼓励开发一次性装修商品住宅。

今年福建省房地产市场的发展方向将有微调,中小套型普通商品住房和受调控政策影响小的旅游度假、商务等非住宅开发项目将成为发展重点。

### 上海 实现全年新建住房价格稳中有降

在1月中旬上海“两会”上,上海市市长韩正表示,今年上海将贯彻落实中央关于加强房地产市场调控的政策措施,加大普通商品房供应,调整普通商品住房标准,完善个人住房房产税改革试点,实现全年新建住房价格稳中有降。

韩正指出,“上海房地产市场的住宅价格太高,今年房地产市场的调控力度不减、政策不变,要继续加大力度。上海还将继续严格执行住房限购政策。”而在2月上海市政府工作会议上所部署的23项今年重点工作大纲之中,没有出现房价或者调控字眼。

## “微调”信号频现

龙年伊始,楼市政策“微调”信号频现。2月7日,天津市上调普通住宅指导价,平均上调30%左右,由此带来符合普通住房认定标准的房屋交易税费负担下降60%左右,随即带来天津房地产市场交易量开始上升,而在此之前,上海、北京等城市已经上调了普通住房指导价格;2月9日,福建省住房和城乡建设厅召开的新闻发布会上传出消息,该省今年将落实首套房的首付款比例和贷款利率优惠政策,合理引导促进住房消费;广州、江苏、浙江等地区表态将研究差异化限购政策……

除此之外,首套房贷利率下调也成为楼市政策微调的重要手段。2月7日,央行网站挂出的一篇新闻稿称:“今年要继续落实差别化住房

## 地方冲动“救市”

除了针对刚需购房者的政策微调之外,部分地方政府则开始进行试探性“救市”。

继1月底起中山市住房限价由去年的每平方米5800元悄然上调至6590元之后,2月9日,芜湖市政府发布《关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见》(下称《意见》),按照该《意见》,芜湖市财政部门将对2012年全年在芜湖市购买商品房者给予税收和财政补

## 博弈暗潮涌动

楼市调控政策是否应该“微调”的博弈,也在激烈进行。

补救行动依然没让芜湖新政逃脱被叫停的命运。就在业界还在观望是否会有更多地方政府效仿芜湖为调控“松绑”之时,2月12日晚,芜湖市政府发布通知称,考虑到配套实施细则正在研究完善之中,《关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见》暂缓执行。

继去年佛山限购令松绑“一日游”之后,芜湖的楼市新政随即成了今年最短命的楼市新政。

对结果,中国房地产学会副会长陈国强认为“并不意外”。“地方政府掏钱给买房补贴,稳定当地市场成交量,救市意图比较明显。”

## 调控大势未变

即便截至目前,中央政府并未如去年一样要求各地明确公布今年的房价调控目标,但在众多专家看来,今年调控的基调不会变化。

住建部政策研究中心副主任王珏林2月13日表示,地方政府和投资者可能误解了中央政府支持“真正”购房需求的意图,从而引发了诸多毫无根据的政策放松预期。他认为,地方政府不应试图调整中央政府的房地产调控政策,必须遵从中央的政策立场。

事实上,就在2月初,国务院总理温家宝就再次公开重申:房地产调控目标一是促使房价合理回归不动摇,二是促进房地产市场长期、稳定、健康发展。

财经评论人叶檀认为,为满足刚需购房者推出的放松首套房贷等政策“微调”绝不意味着调控政策的放松,相反,意味着调控政策的长期

信贷政策,满足首次购房家庭的贷款需求,支持普通商品住房建设。”而事实上,今年年初开始,在全国已有不少城市的各大银行首套房重回基准利率的推行。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,随着宏观经济政策不断释放微调、预调的信号,近两个月房地产政策的“口风”微变。比如,更加强调实行差异化信贷和税收政策,频频提及保护自住需求。近期,各地皆传首套房贷利率下调,这其实就是房地产调控微调,更加鼓励自住需求的证据。

业内人士看来,在“双限”政策面前,“限贷”比“限购”更具实质杀伤力,虽然目前期待首套房在基准利率上继续放松不太可能,但长期来

贴,芜湖也因此被认为是今年第一个公开出手救市的地方政府。

一石激起千层浪。一时间,芜湖新政备受各方关注,“芜湖打响地方政府龙年救市第一枪”、“全国其他二三线城市可能效仿”、“楼市调控政策出现松动”……各种分析评论蜂拥而至。而受到芜湖出台楼市新政刺激,地产股在之后的两天闻风而动,大幅上涨,多只个股出现

他认为,尽管新政有意突出保刚需的内容,但是在界定上不够明确,执行细则上还有模糊的地方,容易引发遐想被误读,而且新政出台的时间点比较敏感,极易引起市场预期变化的。

“芜湖楼市新政夭折的信号意义颇大,它对业内众说纷纭的‘楼市调控今年是否会有所放松’这一问题给出了明确的否定答案,也粉碎了其它有类似打算的地方政府的幻想。”刘社分析,去年下半年以来,不少地方的土地收入、房地产相关税收收入出现明显下滑,由于库存压力以及面临的资金困局,地方政府有放松调控的愿望和动机。

“但从中央层面上来看,温总理的几次讲话

化,是有关方面希望化解房地产调控带来的负面冲击,以免调控半途而废而采取的针对性措施。

“楼市调控的根本是抑制投资性需求而非自住需求,政策为刚需和改善型需求购房松绑无可厚非,地方政府属于支持合理购房需求的行为尚属楼市调控的微调范围,但是改变楼市调控从紧基调的动作肯定不被允许。”河南房地产业商会秘书长赵进京表示,目前综合各地的政策来看,各地的楼市微调政策仍属于支持自住和改善型住房阶段,楼市调控总体从紧的基调并未改变。他认为,在楼市调控继续深化的背景下,各地房地产政策面临微调的压力正逐步加大。预计,未来地方政府在限购尺度、贷款成数及利率方面,可能出现对首次置业者和改善型购房者的适度松绑。

## 业内观点

### 芜湖新政被叫停 房产调控不放松

被称为“龙年救市第一枪”的安徽芜湖楼市新政,出台短短3天后就在一片争议声中黯然落幕。

中央的态度并非不明确,从去年开始,各种会议上均反复强调楼市政策不会放松,地方政府或许也并非不知,只是在利益被裹挟之下,惟有抱着一丝幻想不断调整政策试探中央底线,以求“曲线救市”。

有人为芜湖新政喊冤,称其只是针对自住需求,并未与调控政策抵触,系被各界误读。但笔者认为房地产调控博弈已进入深水区,不少地方政府蠢蠢欲动,只要芜湖新政被放行就等

同默认调控松绑,其他城市必将争相效仿甚至将尺度愈加放大,届时房价反弹甚至报复性上涨已可预见。因此,欲让调控真正见效,叫停芜湖新政是唯一选择。

只要地方政府利益仍与房地产捆绑,这样的试探与博弈就不会结束,倒了芜湖新政,仍后继有人。但若此等试探无一例外地被叫停,调控放松的信号就无法扩散,市场亦了然于心——芜湖新政一被叫停,13日沪深两市就有近8亿元资金出逃地产股。

从去年10月,佛山率先放松限

南都

## 郑州市气象局 关于开展防雷装置年度安全检测的公告

为了加强郑州市雷电灾害防御工作,规范全市防雷减灾安全管理,最大限度的减少雷电灾害事故发生,保护国家利益和人民生命财产安全,根据《气象法》、《气象灾害防御条例》、《河南省气象灾害防御条例》、《河南省防雷减灾实施办法》和《郑州市人民政府关于加强防雷减灾安全工作的通知》等规定,郑州市气象局定于2012年2月16日开始在全市范围内开展防雷装置年度安全检测和执法检查,现将具体事宜公告如下:

1. 检测范围:建(构)筑物、石油化工易燃易爆物和危险品的生产或贮存场所(每半年检测一次)、电力生产设施和输电系统、各类通信设施、网络中心、计算机信息系统、广播电视设施、商场、车站、酒店、学校、矿山、大型物资仓库、高空娱乐游乐设施、医疗卫生、金融证券等公共服务机构的主要设施及铁路、高速公路交通运输设施等。
2. 检测单位:郑州市防雷中心负责郑州市区(含上街区)的防雷检测工作;各县市防雷中心负责本行政区域的防雷检测工作。
3. 各机关企事业单位,各商业、居民小区及已投入使用的防雷装置业主应主动向防雷中心申报年度检测,配合做好防雷安全检测和雷击风险评估等工作。经检测存在雷击事故隐患时,应按防雷检测整改意见书进行整改,排除雷击隐患,并做好日常维护工作。
4. 在遭受雷电灾害时,各有关单位应及时报告防雷中心,并协助做好雷电灾害调查、鉴定和处理工作。
5. 新(改、扩)建防雷工程应依法办理设计审核和竣工验收等行政许可手续。
6. 重点建设和大型建设项目施工前应依法办理雷电灾害风险评估手续。
7. 我局气象行政执法队将对全市各单位防雷减灾安全工作进行执法检查,对拒绝检测或存在隐患拒不整改或遭受雷电灾害隐瞒不报的,将依法对有关单位和直接责任人进行处罚。

特此公告  
联系单位:郑州市防雷中心  
联系电话:6595132 65526512 65529692 65948395  
郑州市气象局  
2012年2月16日