

放松限购？住建委称“不放松不动摇”

政协委员、万科副总毛大庆建议对限购政策微调，降低首次购房者信贷门槛，给予税费减免

去年2月，北京实施了全国最严厉的房地产调控措施。昨天，政协委员、万科集团副总裁毛大庆建议，在坚定落实调控政策下，北京的调控政策应进行细化和调整。五环外的限购政策适当微调，对外地人口纳税社保年限降至1到2年。对首次购房的家庭降低信贷门槛，并给予税费减免。而市住建委则表示，北京将坚持房地产调控政策不放松不动摇，促进房价合理回归。

★ 政协委员

VS

★ 住建委

投资萎缩或致短缺

毛大庆称房地产投资销售呈大幅度萎缩

本报讯 毛大庆认为，目前房价过快增长的趋势得到了有效的抑制，并且随着信贷、货币政策收紧以及房地产开发流程的改进和完善，全市商品房成交均价已从9月份开始有实质性下降。

据统计局公布的数据，自去年3月份开始，北京楼市成交面积一直稳定在50万平方米左右，仅为2010年平均成交面积的三分之一，2009年的三分之一。去年11月份北京商品房批售面积96万平方米，环比下降15%，同比下降30%；商品房住宅成交金额148亿元，同比萎缩42%，环比下降13%；成交均价19821

元/平米，同比下降7%，环比下降4%；商品房库存继续增加，已到达年内最高点1104万平方米。

毛大庆认为，北京的调控政策切中要害，遏制房价过快上涨，短期内已经获得成功。但由于未来商品房供应可能大幅下滑，房价长期稳定的基础还不稳固，也需要在后续的政策制定过程中给予关注。而且目前也出现了开发商拿地意愿极低、首次购房家庭信贷成本过高、郊区新城购房锐减影响人口引导等问题。他建议，在坚定落实现有的调控政策下，北京的调控政策应进行细化和调整。

★ 建议内容

●降低土地出让底价，增加土地供应；目前房地产企业呈现无力投资、不敢投资、无利投资状态，投资萎缩很可能导致未来供应削减，房地产市场供不应求。

●对于五环外区域的限购政策适当微调，将外地人口社保缴纳年限降低至一到两年。

●降低首置客户的信贷门槛，明确90平方米以下的首次购房应享受2成首付、优惠利率的支持政策。

★ 专家观点

微调不会引发房价报复反弹

本报讯 如果调控政策进行微调，是否会使得房地产市场出现颠覆性变化，引发房价报复性反弹？

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析，今年初北京的新建商品住宅存量已经逼近13万套，按2011年5.8万套的销售进度，足够两年消化，此外，保障房的大量建设供应，住宅市场已经明显形成了“供大于求”的格局。

胡景晖说，去年北京成交的5.8万套住宅中有95%的购房需求都属于自住型购房需求，即使今年适度放松限购限贷政策，也不会引发因需求上涨，供应量不足而导致的房价报复性反弹。

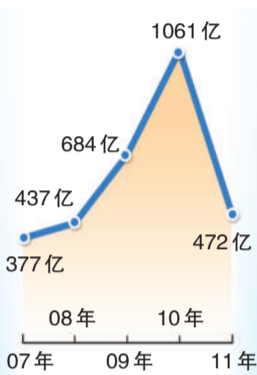
他估算，假设把目前“社保或纳税连续5年”的限购条款调整为“累计5年”，那么因此而释放的自住型首次购房需求约1.49万套，如果调整为“连续3

年”，那么因此而释放的自住型首次购房需求约1.35万套。

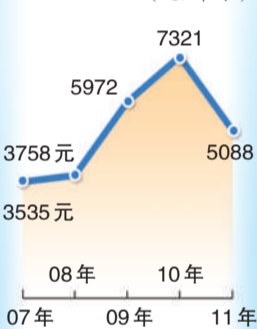
去年，北京一手房和二手房总成交量为20万套房左右，相比前年的30多万套，成交量几乎被“腰斩”。因此即便微调政策，释放出目前市场“供大于求”的局面。“今年预计住宅市场的供应总量将在38万至40万套，相对于20多万套的市场需求量，不会导致供需关系的反转。”

那会否出现政策微调，导致市场预期变化。开发商不愿降价？北京市房协秘书长陈志说，首先，每年的一季度和二季度是开发商偿还债务的集中时段，目前开发商的资金链普遍紧张。如果“硬挺”房价，就有可能无法回笼资金，因债务问题而彻底“出局”。而且目前的大环境是开发商普遍降价，也没有开发商愿意去冒险。

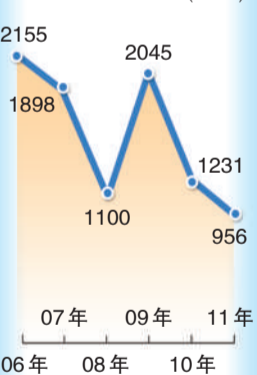
北京近年居住地块成交金额变化



近年居住地块楼面价变化 (元/平方米)



近年住宅成交面积变化 (万㎡)



北京中原市场研究部统计数据显示，北京2011年新建住宅总成交套数为90605套，同比2010年的11.1万套下降幅度达到了18.4%，而同比2009年的17.9万套下降幅度更是达到了49.4%。2012年的市场可能极度深寒。

数据来源：北京中原房地产市场研究部

新京报制图/郭宇

房地产“变化符合调控预期”

市住建委表示调控政策处在关键时期

本报讯 对于房地产调控的走向，北京市近期多次表态，今年将坚持调控政策不放松不动摇。

10月价格环比下降

上月，北京市住建委相关负责人表示，经过一年的调控，截至去年11月底，北京新建普通住房成交均价比去年下降6.3%，新建商品住房价格同比涨幅累计回落6.9个百分点，环比连续3个月停涨后在10月份开始下降，居民家庭首次购房比重接近90%，各项主要指标变化符合调控预期。

这位负责人表态说，北

京限购政策按照国务院的统一部署执行了1年，效果明显。“在这个背景下我们认为，调控政策处在关键的时期。北京市按照中央的决策部署，将坚持包括限购在内的房地产市场调控政策不放松不动摇，房地产市场健康发展需要政策持续。”

促进房地产健康发展

对于今年的房地产市场调控，这位负责人表示，中央经济工作会议明确给出的基调是促进房价的合理回归，北京市委市政府也会尽快研究采取具体切实的措施，促进房价合理

回归，解决百姓住房需求的问题。

近日有媒体报道称，北京市住建委一位内部人士表示，北京市将把限购政策中“连续5年纳税证明”改为“连续3年”，预计春节前就会调整。

当天下午市住建委就发布声明，市住建委任何人未接受过任何媒体的采访。按照中央经济工作会议要求和市委市政府部署，北京将继续深入做好房地产调控各项工作，促进房价合理回归和房地产市场健康发展。

本版采写 本报记者 马力 张晓蕊

鲜百味 先天下 高端农业渔业全产业链

春节送礼！就送

鲜百味环球生态极鲜六选一礼品券！

全国300个城市送到家！

全国热线 4006 058 580

买鲜百味生态六选一礼品券 就送iphone4!

更有参加鲜百味世界游的抽奖哦！

加勒比海参、美国缅因州大龙虾、挪威三文鱼、阿拉斯加帝王蟹、越南野生黑虎大虾、美国黄金鲍……环球海鲜；进口干果、野生山菌、山茶油、有机大米，随您选，就在鲜百味六选一礼品券！客户更多选择，送礼更有心意！

鲜百味环球生态极鲜礼品券，带您环绕世界，享受尊贵品质之旅！品质保障，服务更贴心！送礼更尊贵！一个电话，全国300个城市送到家！

产品价格 298元 398元 598元 898元 1198元……

更多产品详情请登录鲜百味官方网站：www.xianbaiwei.com