

各地楼市冷热不均 房价“温度”决定调控力度

国家统计局发布的2013年1月70个大中城市住宅销售价格情况,北京、广州两地新建商品住宅价格上涨同比涨幅分别为4.3%和4.7%,而上海新建商品住宅的同比涨幅为1.5%,深圳为3.3%。相比之下,大量二、三线城市1月份商品住宅的同比涨幅在0至2%之间。涨幅相对明显的二线城市是南京涨3.0%、福州涨2.4%、厦门涨2.4%、武汉涨2.1%、长沙涨2.0%。一些此前经历了深度调控的杭州、温州、宁波等地仍处于底部回暖阶段。其中杭州房价同比下降6.6%、宁波同比下降6.7%、温州同比下降超过10%。

“从调控者的思路来看,本轮调控将避免一刀切,一些政策执行空间留给地方政府自行调节。这主要是因为目前楼市发展冷热不均,部分一线城市已现过热,但也有一些城市尚处于底部回升阶段。鉴于房地产市场对产业经济和地方财政的重大影响,调控的理想目标仍是房地产平稳发展,而非房价大幅下降。”中国房产信息集团分析师付琦表示。

楼市进入差别化调控时代

房地产调控正“悄悄”过渡到差别化调控时代。

新“国五条”在全国“两会”前落地颇有些出乎意料。从表面来看,五条调控细则并无太多新意,主要是延续了此前增加土地供给、住宅供给、问责地方政府的调控思路,也因此被指为“意义大过内容”。不过,若仔细分析,同时综合各地政府在地方“两会”时透露出来的信号来看,楼市调控正在转向“差别化”。

第一条调控政策就是完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则,制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。

时隔两年,中央再一次要求地方政府公布房价控制目标。按照2011年地方政府的限价思路,多数将价格涨幅与地方GDP增幅挂钩,不同地区的经济发展状况不同,涨幅目标也将不同,这意味着,地方政府为了将房价控制在自己设定的目标当中,会出台适合当地实际情况的一些差别化措施,或严厉或宽松,都将因地制宜。

差别化信贷政策从调控伊始就被屡次强调。笔者认为,信贷政策方面的差别化,并不能表明楼市调控正在转向。在“大同”方向下的差别化信贷政策,适用于全国的首套房、二套房贷款,并没有体现出地区间的差异。

此前,曾有传言说北京将推出更为严厉的二套房贷款政策——七成首付加上1.3倍的贷款利率。暂且不去讨论传言的可信度,但所谓“空穴来风,其来有自”,这或许传递出地方政府正在酝酿地方版的差别化政策。

国务院常务会议指出,我国正处于城镇化快速发展时期,短期内热点城市和中心城市住房供

求紧张格局难以根本改变。笔者认为,这一表述,传达出了从调控政策到调控结果都将“差别化”对待的意思。

接下来的十年,我国城镇化重点将转向加速人口城镇化,这意味着大量农业人口转入城镇,对住宅需求的增加将不可避免地推高热点城市的租售价格。在此情况下,就需要中心城市与一般城市对待楼市调控有不同侧重点的方案。同时,对中心城市楼市调控效果的判断,也不能与判断一般城市的标准相当。

在差别化调控的思路指导下,北京走在了地方政府的前列。北京市“两会”时,北京市住建委委员秦海潮表示,今年北京将继续坚持房地产调控政策不放松,严格执行住房限购政策。加大保障房建设力度,增加普通商品住房的供应,稳定市场预期。对于一些价格上涨过快的项目或区域,将联合税务部门完善差别化税收政策,增加其交易成本。他表示,今年北京房地产调控的目标是希望能够保持房屋交易量的稳定和交易价格的稳定。

局部进行差异化征税,能够避免一刀切,缓解局部地区需求过热和投资性需求进入的情况。海南省因为自然条件优越,吸引了内陆居民购房养老,推高了当地房价。在海南省“两会”上,海南省政协委员、三亚凤凰岛发展有限公司董事长曾宪云认为,海南房价应该要有差异化,不要寄希望于人人都买得起房,这观念本身就不正确。因此房价还是要分两大块,一部分是政府要解决那些急需有住房而又买不起房的人的居住问题,一部分是以市场经济手段调节房地产开发,允许有钱的人改善住房条件。

（据《证券日报》）

产品耐用。农村人的购物习惯是有需要才购买,尤其是门窗、家具等耐消耗品,大多数人不会隔几年就更换一次,而是会无法使用后考虑更换。因此,也就更讲究产品的耐用性。相比较而言,对产品的花色、款式、品牌知名度等要求相对要低得多。

方便安全。由于农村大量青壮年劳动力外出务工,留守的就是老人和孩子。老人往往出现手脚不灵便、视力不济、记忆力差、学习新事物的能力差等弱点,小孩子则是淘气、好动的年龄,在缺乏大人监管的情况下更是容易出问题。因而,方便、简单、安全的产品更适合他们使用。

节能环保。推广节能环保型产品,建设安全节能环保型住房,不仅是我国新农村建设的需要,也是顺应全球低碳经济发展的趋势,同时在“建材下乡”的政策下也能得到更多实惠。门企在进行农村市场的渠道建设时,也应该从自身实际出发,如品牌的定位,深入调查当地市场的消费能力、消费习惯、交通运输、物流网络等,再进行合适的渠道建设。

所以,烤漆门厂家一定要结合这几条去进军农村市场,生产更适合农村市场的实木复合烤漆门、实木烤漆门产品。

（据中华门窗网）

人的限购政策仅停留在3套以上的层面。

另外,有华中某限购城市的开发商告诉记者,该城市一直以来仅对90平方米以下小户型购房者限购,大户型反而不被限购。此举也意在帮助消化市场上的大户型存量房源。

回顾近期房价报告,这些限购放松的城市,因房价尚未出现火爆式上涨,其遭遇强力调控的可能性仍然不大。比如,贵阳今年1月的商品住宅价格环比上涨0.4%,同比上涨1.5%。另一个曾经出台救市政策的扬州,其1月房价环比仍下跌0.2%,同比仅上涨0.1%。二手住宅的成交均价同比却跌3%。2012年7月,扬州市出台《关于对个人购买成品住房进行奖励的通知》,核心内容是对个人新购买的成品住房,依据90平方米至144平方米不等的建筑面积,给予所购房屋合同价款千分之六至千分之四的相应奖励。

“市场存量巨大是这些城市顶着调控压力公布松绑方案的重要原因。存量消化不了,开发商就没有动力拿新的地,土地出让收入锐减,是地方政府无法承受之重。”一位房地产业资深人士称。

根据财政部公布的2013年部分省市财政预算报告,多地2012年国有土地出让金大幅下降。其中,浙江省国有土地出让金收入1973亿元,同比下降46.4%。云南省的土地出让金额锐减近三成。北京市国有土地出让金收入为950.78亿元,同比减少了9.88%。2013年,部分省份已经调低土地出让金预算增速,甚至出现预算负增长。其中,四川省公布土地出让金预算降幅超过20%。北京和云南的土地出让金预算小幅减少,浙江省的土地出让金预算数与上年持平,上海、江苏、江西三省的土地出让金预算小幅增长,但均未超过五个百分点。

（据人民网）



方形大头白色灯罩在充满自然韵味的木质灯架的承托下,呈现不俗的家居气质。王美摄



安佳木秉承“诚信、创新、团队、高效”的治业精神,以一流的门体设计,精选的材质和精湛的工艺,赢得了消费者的广泛赞誉。霍冉摄

卫浴间陶瓷选购技巧

有人这样形容陶瓷卫浴产品,在我们的家里除了沙发、床之外,最能体现肌肤相亲的就是卫生洁具。这话听起来有点让人摸不到头脑,可细想还真是这么回事。由此看来,卫生洁具产品的质量实在是非常重要的。

卫生洁具由卫生陶瓷和一些配件组成,包括各种坐便器、水箱、浴盆、洗面器等。这类产品的结构虽然不复杂,但是每一个小配件的质量优劣直接影响到产品的使用寿命,尤其是坐便器产品,节水效果如何更加重要。有关专家指出,对卫生洁具中陶瓷部分的选择大致可以分为三个步骤。

多地加紧落实“国五条” 细则或凸显差别化调控取向

“国五条”出台已经一周时间,其框定的大方向仍待有关部委以及各地方的细则予以落实。

据《每日经济新闻》记者了解,国土部、住建部以及新“国五条”中提及的一些热点城市和中心城市都在紧锣密鼓地落实细则,研究下一步调控的思路和节奏。记者还获悉,当“国五条”在部委层面经过协调后,或许会由更高层机构出台一个全面的方案;而各个地方,特别是1月房价上涨较快的一线城市的房价目标及其调控重点最快将在下月,甚至全国“两会”之前就相继推出。

“国五条”亟待落地。在上述业内人士向《每日经济新闻》记者透露,国土部和住建部作为房地产市场最重要的两个主管部委,主要职责是向高层提供政策建议,比如“国五条”中提到房价控制目标,及严格执行限购措施,已实施限购措施的城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面,按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的,省级政府应要求其及时采取限购等措施。

一名业内人士告诉《每日经济新闻》记者,实际上新“国五条”此前几次调控应该说威力要小,但让市场忌惮的是,由于很多表述相对比较含糊,因此更显得留有余地,这样各地和各部委最终执行的政策有待更详细的内容去规定。

从“国五条”出台一周后各方的反应来

用一些标志,夸大产品功能,甚至作虚假宣传。比如,随着消费者对“认证”认知度的提高,一些企业在目位置标上通过“某某中心认证”。对此,消费者可以到国家认监委网站上查询这家认证机构是否经过国家批准,企业所说的认证是否与国家统一实行认证的概念相一致,不要受误导。

第三步,选购时要对产品质量有一个基本的判断。外观质量的检查和判断包括两个方面,一是查看表面是否光滑,避免开裂。可以从侧面观察产品表面,没有或少有砂眼和麻点、反光效果好,同时手触感细腻都说明釉面质量好。二是用手指轻轻敲击,听声音是否清脆,质量好的陶瓷产品敲击声清脆,而有裂缝的陶瓷产品一般会发出沙哑的声音。

（据网易家居）

看,这5项内容也的确将对多个房地产监管部门今年的工作造成一定的改变和影响。上周五,国土资源部在京召开全国房地产市场管理和调控工作汇报会。国土资源部副部长胡存智明确,此次会议旨在贯彻落实国务院常务会议,准确把握当前房地产市场调控工作面临的严峻形势、复杂形势,主动配合相关部门做好房地产市场调控,确保房地产市场平稳。

此外有消息称,国土部已要求各地国土部门须于今年3月前上报今年住宅用地供应计划,由国土部汇总后向外界公布。上述业内人士向《每日经济新闻》记者透露,国土部和住建部作为房地产市场最重要的两个主管部委,主要职责是向高层提供政策建议,比如“国五条”中提到房价控制目标,及严格执行限购措施,已实施限购措施的城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面,按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的,省级政府应要求其及时采取限购等措施。

“国五条”亟待落地。在上述业内人士向《每日经济新闻》记者透露,国土部和住建部作为房地产市场最重要的两个主管部委,主要职责是向高层提供政策建议,比如“国五条”中提到房价控制目标,及严格执行限购措施,已实施限购措施的城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面,按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的,省级政府应要求其及时采取限购等措施。

“国五条”亟待落地。在上述业内人士向《每日经济新闻》记者透露,国土部和住建部作为房地产市场最重要的两个主管部委,主要职责是向高层提供政策建议,比如“国五条”中提到房价控制目标,及严格执行限购措施,已实施限购措施的城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面,按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的,省级政府应要求其及时采取限购等措施。

“国五条”亟待落地。在上述业内人士向《每日经济新闻》记者透露,国土部和住建部作为房地产市场最重要的两个主管部委,主要职责是向高层提供政策建议,比如“国五条”中提到房价控制目标,及严格执行限购措施,已实施限购措施的城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面,按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的,省级政府应要求其及时采取限购等措施。

“国五条”亟待落地。在上述业内人士向《每日经济新闻》记者透露,国土部和住建部作为房地产市场最重要的两个主管部委,主要职责是向高层提供政策建议,比如“国五条”中提到房价控制目标,及严格执行限购措施,已实施限购措施的城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面,按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的,省级政府应要求其及时采取限购等措施。

有了房产税这样的财产税,就可以起到逐步提升直接税比重、降低间接税比重的作用,逐步减少日常消费品中所含的税,从总体上减少中低收入者的“税收痛苦”。

房价上涨是多方面因素造成的,房产税作为一个单一税种,只是房地产市场综合调控的手段之一,对房价不可能有“定海神针”一样的威力,说降就降。

2月20日,国务院召开国务院常务会议明确提出,继续做好房地产市场调控工作,扩大个人住房房产税改革试点范围。人们普遍关心:开征房产税对房地产市场将产生什么影响,会不会增加普通居民的负担?

意义:加强房地产市场调控,推进税制改革。“扩大房产税改革试点,对于房地产市场调控和深化税制改革具有深远意义。”财政部财科所所长贾康表示。

贾康认为,我国正处于城镇化快速发展时期,短期内热点城市和中心城市住房供求紧张格局难以根本改变,因此,抑制投机投资性购房将是房地产市场调控的一项重要内容。通盘考虑市场经济发展的客观要求,在已采取的限制性信贷手段、严格限购等行政手段之外,房地产调控还应加强制度建设和深化税制改革,才能更好地达到标本兼治的目的。

在房地产保有环节开征房产税,可以对房地产供需双方形成税负约束,促使不动产投资、投机行为收敛,有利于增加住房市场上中小户型的需求比例,还可以减少已建成房屋的空置率,活跃租房市场,提高社会中不动产资源配置的效率。

同时,有了房产税这样的财产税,就可以起到逐步提升直接税比重、降低间接税比重的作用,逐步减少日常消费品中所含的税,从总体上减少中低收入者的“税收痛苦”。

“中国要走向现代化,不可能不建设现代税制。而现代税制中,如果没有房地产保有环节的税收,则是完全不可想象的。”贾康表示,党的十八大明确提出构建地方税体系,从全局和长远考虑,房产税是不可或缺的地方税体系支柱之一,应当以渐进的方式不断推进这一改革。

思路:只调节高端,不增加中低收入者负担

“中国未来的房产税改革,绝不可能覆盖低收入人群。房产税改革应该是坚持只调节高端,这个非常重要。”贾康表示,从沪渝两地的试点情况看,房产税推出应当是渐进式的,从高端住宅及新增住房为入手,可能更具有可操作性。

贾康建议,希望有关部门在研究之后,能够尽快明确政策要点,即基本生活住房就不收税,但是超过了基本的标准,就要按照累进来收税。这样,不但可以抑制投资投机性消费,也给广大普通百姓一颗“定心丸”。

对于房产税具体的起征标准,贾康强调,一定要考虑社会大众,包括先富起来的人、中等收入阶层等群体的利益,使他们对这一制度建设大体上认同。可以借鉴日本的首套不征收的模式,考虑第一套房不征收,第二套房税率从低。当然,对于第一套房,面积上也应做一定的限制。重庆试点方案中,“花园洋房”列入征税范围,但是划出了180平方米的“起征点”。如果这个花园洋房在180平方米以下,还是不用交税。这个经验值得重视。

效果:房价不会“应声而降”,稳定作用将逐步显现

也有人表示质疑:上海、重庆开展房产税改革试点以来,并没有看出两地房价有什么大的变化,收上来的税也不多,似乎试点的效果并不明显。对此,贾康解释说,房价上涨是多方面因素造成的,房产税作为一个单一税种,只是房地产市场综合调控的手段之一,对房价不可能有“定海神针”一样的威力,说降就降。

沪渝两地方案都有“柔性切入”的考虑,在力度上有意收敛。上海是只涉及增量,重庆只是针对存量里面的最高端产品,以减少对社会生活的震动。就是这样柔性切入,也已经能够看到两地高端的房地产市场价格趋于平稳,这就是它调节的效应。而且,这种平稳还将逐渐影响到人们的心理预期,在一定程度上避免因害怕房价过快上涨而引起的恐慌性购房。

（据《人民日报》）

房价上涨动力减 大幅反弹缺底气

未来房价走势究竟如何?各种分析观点不尽相同。记者昨日从花旗大中华瞭望中获悉,花旗研究人员认为,目前住宅市场供求总体平稳,房价走势趋于稳定。随着“国五条”的迅速推进和有效实施,影响去年四季度以来房价上涨的动力将会减弱,房价尚不具备全面大幅反弹的基础。

据国家统计局分析,1月份不同城市房价变化呈分化状态,部分热点城市和中心城市交易量持续放大,房价上涨较多。如北京、上海、广州和深圳等一线城市环比涨幅有所扩大,环比涨幅分别为2.1%、1.3%、2.0%和2.2%,比去年

12月份分别扩大1.1、0.6、0.8和1.1个百分点。

对末来房价的走势,花旗认为,截至2012年年底,全国住宅待售面积为2.36亿平方米,同比增长30.6%。若按照2012年全年销售9.85亿平方米,月均销售0.8亿平方米的规模估算,库存的2.36亿平方米待售面积可销售近3个月。因此,住宅市场供求总体是平衡的,房价走势趋于稳定是有基础的。随着国务院常务会议研究部署的政策措施放大,房价上涨较多。如北京、上海、广州和深圳等一线城市环比涨幅有所扩大,环比涨幅分别为2.1%、1.3%、2.0%和2.2%,比去年

12月份分别扩大1.1、0.6、0.8和1.1个百分点。

对末来房价的走势,花旗认为,截至2012年年底,全国住宅待售面积为2.36亿平方米,同比增长30.6%。若按照2012年全年销售9.85亿平方米,月均销售0.8亿平方米的规模估算,库存的2.36亿平方米待售面积可销售近3个月。因此,住宅市场供求总体是平衡的,房价走势趋于稳定是有基础的。随着国务院常务会议研究部署的政策措施放大,房价上涨较多。如北京、上海、广州和深圳等一线城市环比涨幅有所扩大,环比涨幅分别为2.1%、1.3%、2.0%和2.2%,比去年

12月份分别扩大1.1、0.6、0.8和1.1个百分点。

对末来房价的走势,花旗认为,截至2012年年底,全国住宅待售面积为2.36亿平方米,同比增长30.6%。若按照2012年全年销售9.85亿平方米,月均销售0.8亿平方米的规模估算,库存的2.36亿平方米待售面积可销售近3个月。因此,住宅市场供求总体是平衡的,房价走势趋于稳定是有基础的。随着国务院常务会议研究部署的政策措施放大,房价上涨较多。如北京、上海、广州和深圳等一线城市环比涨幅有所扩大,环比涨幅分别为2.1%、1.3%、2.0%和2.2%,比去年

12月份分别扩大1.1、0.6、0.8和1.1个百分点。

（据《深圳晚报》）

房产税不会增加中低收入者负担

“中国未来的房产税改革,绝不可能覆盖低收入人群。房产税改革应该是坚持只调节高端,这个非常重要。”贾康表示,从沪渝两地的试点情况看,房产税推出应当是渐进式的,从高端住宅及新增住房为入手,可能更具有可操作性。

贾康建议,希望有关部门在研究之后,能够尽快明确政策要点,即基本生活住房就不收税,但是超过了基本的标准,就要按照累进来收税。这样,不但可以抑制投资投机性消费,也给广大普通百姓一颗“定心丸”。

对于房产税具体的起征标准,贾康强调,一定要考虑社会大众,包括先富起来的人、中等收入阶层等群体的利益,使他们对这一制度建设大体上认同。可以借鉴日本的首套不征收的模式,考虑第一套房不征收,第二套房税率从低。当然,对于第一套房,面积上也应做一定的限制。重庆试点方案中,“花园洋房”列入征税范围,但是划出了180平方米的“起征点”。如果这个花园洋房在180平方米以下,还是不用交税。这个经验值得重视。

效果:房价不会“应声而降”,稳定作用将逐步显现

也有人表示质疑:上海、重庆开展房产税改革试点以来,并没有看出两地房价有什么大的变化,收上来的税也不多,似乎试点的效果并不明显。对此,贾康解释说,房价上涨是多方面因素造成的,房产税作为一个单一税种,只是房地产市场综合调控的手段之一,对房价不可能有“定海神针”一样的威力,说降就降。

沪渝两地方案都有“柔性切入”的考虑,在力度上有意收敛。上海是只涉及增量,重庆只是针对存量里面的最高端产品,以减少对社会生活的震动。就是这样柔性切入,也已经能够看到两地高端的房地产市场价格趋于平稳,这就是它调节的效应。而且,这种平稳还将逐渐影响到人们的心理预期,在一定程度上避免因害怕房价过快上涨而引起的恐慌性购房。

（据《人民日报》）

未来房价走势究竟如何?各种分析观点不尽相同。记者昨日从花旗大中华瞭望中获悉,花旗研究人员认为,目前住宅市场供求总体平稳,房价走势趋于稳定。随着“国五条”的迅速推进和有效实施,影响去年四季度以来房价上涨的动力将会减弱,房价尚不具备全面大幅反弹的基础。

据国家统计局分析,1月份不同城市房价变化呈分化状态,部分热点城市和中心城市交易量持续放大,房价上涨较多。如北京、上海、广州和深圳等一线城市环比涨幅有所扩大,环比涨幅分别为2.1%、1.3%、2.0%和2.2%,比去年

12月份分别扩大1.1、0.6、0.8和1.1个百分点。

对末来房价的走势,花旗认为,截至2012年年底,全国住宅待售面积为2.36亿平方米,同比增长30.6%。若按照2012年全年销售9.85亿平方米,月均销售0.8亿平方米的规模估算,库存的2.36亿平方米待售面积可销售近3个月。因此,住宅市场供求总体是平衡的,房价走势趋于稳定是有基础的。随着国务院常务会议研究部署的政策措施放大,房价上涨较多。如北京、上海、广州和深圳等一线城市环比涨幅有所扩大,环比涨幅分别为2.1%、1.3%、2.0%和2.2%,比去年

12月份分别扩大1.1、0.6、0.8和1.1个百分点。

对末来房价的走势,花旗认为,截至2012年年底,全国住宅待售面积为2.36亿平方米,同比增长30.6%。若按照2012年全年销售9.85亿平方米,月均销售0.8亿平方米的规模估算,库存的2.36亿平方米待售面积可销售近3个月。因此,住宅市场供求总体是平衡的,房价走势趋于稳定是有基础的。随着国务院常务会议研究部署的政策措施放大,房价上涨较多。如北京、上海、广州和深圳等一线城市环比涨幅有所扩大,环比涨幅分别为2.1%、1.3%、2.0%和2.2%,比去年

12月份分别扩大1.1、0.6、0.8和1.1个百分点。

对末来房价的走势,花旗认为,截至2012年年底,全国住宅待售面积为2.36亿平方米,同比增长30.6%。若按照2012年全年销售9.85亿平方米,月均销售0.8亿平方米的规模估算,库存的2.36亿平方米待售面积可销售近3个月。因此,住宅市场供求总体是平衡的,房价走势趋于稳定是有基础的。随着国务院常务会议研究部署的政策措施放大,房价上涨较多。如北京、上海、广州和深圳等一线城市环比涨幅有所扩大,环比涨幅分别为2.1%、1.3%、2.0%和2.2%,比去年

（据《每日经济新闻》）