

中央經濟工作會議定調 房地產轉向保民生

房地產業發展將更加注重其民生屬性 而非拉動經濟增長的作用

中國樓市在11月份迎來了新一輪絕地反擊：全國成交回暖，房價上漲。在中央經濟工作會議對房地產業的表述中，備受關注的房地產市場調控和房地產業地位問題隻字未提，而重點提到了住房保障體系建設。

【本報綜合報導】今年以來，房地產市場經歷兩輪嚴厲調控，房價上漲的勢頭卻仍然強烈。根據國家統計局資料，今年11月，全國70個大城市房價環比上漲0.3%，自“二輪調控”以來，漲幅逐月擴大。儘管已經動用了信貸、土地、金融等紅利，甚至不惜祭出行政手段限購，但在2010年下半年及明年強烈的通貨膨脹預期下，樓市調控

面臨前所未有的複雜局面，包括房產稅、住房保障法等長期性政策卻遲遲未能出臺，是否進入加息週期、貨幣緊縮階段也不確定。在同樣不確定的2011年，諸多業內人士和觀察人士認為，行業需要健康良性發展，必須進行長期化的政策調適和制度改革，由於調控滯後效应的存在，今年已經初露端倪的保障房、土地出讓制度、房產稅等稅收

制度，在2011年將得到實施和加強。在這一背景下，會議仍將大部分筆墨放在住房保障上。綜合前幾年的中央經濟工作會議不難發現，中央對房地產業的表述正在發生變化。2008年強調“發揮房地產業支柱產業作用”；2009年表示“增加普通商品住房供給”；今年則稱“加快推進住房保障體系建設”。

央行行長周小川在12月13日的專題會議上作出了全新的解釋，他表示，“要實施穩健的貨幣政策，把好流動性這個總閘門，把信貸資金更多投向實體經濟，特別是“三農”和中小企業，保持經濟平穩較快發展。”

四行表態：明年嚴控房產貸款 隨著中央經濟工作會議為明年的經濟工作定下了基調，各家銀行同時提出了2011年的工作重點。對於房地產等可能引發資產價格泡沫或通脹的領域會嚴加控制，意味著明年房地產信貸將更加緊縮。

據悉，工行明確要求，要嚴格控制對可能引發通脹領域的信貸投放。嚴堵境外“熱錢”流入；嚴格執行差別化住房信貸政策，抑制投資投機性需求；嚴格控制“兩高”行業和產能過剩行業貸款；加強個人貸款用途管理，防止貸款挪用、惡意透支等風險。

農行要求，以中央宏觀政策為導向，主動適應經濟結構戰略性調整

的要求，加快信貸結構調整步伐，積極尋找新的業務增長點，支援戰略新興產業發展，加大“三農”和中小企業服務力度，支援內需型企業發展。農行還特別提出對明年的宏觀調控早做應對，深入研究宏觀經濟形勢和金融形勢的變化，制定詳細的方案措施。

業內人士表示，明年對於房貸政策調適將決定房企融資更為困難。據悉，目前遞交再融資申請的企業有160多家，其中60家涉及房地產業務。其中不少企業因為再融資申請的股東大會決議已經過期，只能撤回。

“要加快推進住房保障體系建設，強化政府責任，調動社會各方面力量，加大保障性安居工程建設力度，加快棚戶區和農村危房改造，大力發展公共租賃住房，緩解群眾在居住方面遇到的困難，逐步形成符合國情的保障性住房體系和商品房體系。”這是中央經濟工作會議對房地產業的表述。

同時，與此前強調的保障形式不同，面向“夾心層”的公租房將成為力推的重點。陳晨表示，與其他保障形式相比，公租房覆蓋的範圍較大，又能有效壓縮腐敗空間，將成為未來住房保障的重要形式。

從資金和土地上，公租房也正在享有更多的政策支持。今年9月和11月，財政部等部委陸續發文，在稅費方面為公租房建設開綠燈；此前，國土部和住建部也強調，探索以劃撥和出讓方式加大公共租賃住房供地。

“在房地產業發展方面，將更加注重其民生屬性，而非拉動經濟增長的作用。”針對剛剛閉幕的中央經濟工作會議傳遞出的信號，住建部政策研究中心副主任秦虹向《每日經濟新聞》記者表示。

按照住建部的計畫，明年中國保障性安居工程住房建設規模將高達1000萬套，同比增長72.4%。未來幾年隨著建設力度不斷加大，保障房正成為房產投資新領域。

開徵房產稅風聲再起 上海豪宅表現活躍

【本報綜合報導】有些人可能得到了什麼消息，開始積極拋售手中房產，上周，滬上一位二手房仲介公司負責人透露。所謂“消息”，正是風聲又起的房產稅。

“一套市場總價在400多萬元的房子，下降10萬元，房產擁有者11月底就開始催著我們趕緊找人接盤。”該仲介公司負責人說，“類似這樣急售賣房的情況，我們碰到有十多起，都是這幾周內發生的。這些業主大都是有些背景的，聽說有的就在政府部門供職，官方消息靈通。因為他們知道上海馬上就要出房產稅了，所以先賣出一部分房產。”

“這一次上海方面再言房產稅，想必出臺的時間也不遠了。”上述二手房仲介公司負責人判斷，“最早明年1月1日，最晚明年3月底。政府正準備找仲介公司的人去開會，估計就是向我們調研房產稅影響程度的問題。”

上海將成為房產稅試點城市的消息也刺激二手房掛牌量直線上升。截至12月12日，上海二手房掛牌量達到152518套，其中普通住宅並不多僅有53973套，而將近1萬

套是非普通住房。而在11月30日，網上房地產資訊顯示，上海二手房掛牌總量還不到14.5萬套。

上海中原市場部表示，雖然掛牌總量上升，但降價拋盤卻只是個別案例，多數房東目前心態還比較穩，沒有出現大規模拋盤現象。

德佑地產副總經理羅亞東表示：“我們對近2000位投資者調研後發現，其中僅有30%投資者看空樓市中長期，40%看平，30%仍是看好樓市中長期。”

上海中原地產研究諮詢部經理馬冀認為：“上海房產稅到底怎麼徵收，現在還沒有正式定論，而且一些專業投資者在國外也支付過房產稅，對這一方面有經驗，對他們來說，如果手頭資金不急用且沒有更好投資管道的話，現在並不會急著拋盤。而近期掛牌量的上升，其中還有一部分是因為投資者資金周轉的問題。”

擁有60家直營門店的上海德佑地產董事長邵非日前在接受《第一財經日報》採訪時表示，上海二手房市的成交量連續萎縮數月之後，成交量探底的格局已經結束，並逐

漸進入政策消化後期。從11月開始，全市二手商品住宅成交開始溫和和放量。

11月，二手商品住宅成交套數環比10月繼續增長，大約成交13000套。雖然12月剛剛過半，但是，根據旗下門店最新的交易回饋資訊，二手樓市成交溫和反彈。12月全市二手房成交套數，有望達到2萬套的水平線。

刺激二手樓市成交的一個重要誘因是，單價5萬元以上的部分一手豪宅表現活躍。



外資房產仲介成功佈局中國市場 國內房產仲介機構 需增強國際競爭力

【本報綜合報導】外資房產仲介機構從二十年前開始進入中國一線城市。近十年來，部分外資房產仲介機構快速向二線城市擴張，壟斷中國房產仲介中高端市場的大部分業

務，對樓市走勢影響力逐漸增強。

在上個世紀90年代，來自香港的戴德梁行、美國的21世紀不動產等國際知名房產仲介機構先後進入中國，一些外資房產仲介機構進入中國之前就已有10多年的國際市場拓展經驗，而上海、深圳等一線城市出現較成熟的本土房產仲介機構則在上世紀90年代末期。

知名外資房產仲介機構市場佈局面廣，交易額巨大。以21世紀不動產為例，自1999年底進入中國，截至目前網絡已覆蓋中國50多個主要城市，擁有1000多家門店，逾萬名經紀人，2009年的交易額達800多億元。

外資房產仲介機構初起主要為進入中國的外資開發商服務，近年來逐步向國內開發商延伸，業務兼顧新建商品房和二手房市場。戴德梁

行、中原地產代理集團等在中國所有一線城市的高端物業佔有壟斷地位，為其所服務的海內外投資者提供市場諮詢。定期發佈市場資訊可以左右中國局部長期的樓市行情。

業內人士及專家指出，中國房地產市場顯現出新的發展趨勢，上海、深圳、北京等大城市二手房市場交易量超過了新建商品房市場。更多城市的房地產代理絕對業務量和需求品質呈現不斷上升趨勢；在房地產消費需求方面，中國居民的住宅消費支出呈現上升趨勢，房地產市場的有效需求急劇擴大，市場需求層次也更加分明；商品房預售條件的提升強化了房地產代理業信譽和專業的重要性。在中國房產仲介市場將發生質的變化的背景下，外資房產仲介在市場中的強勢地位帶來負面影響不容忽視。



另有大量未上市法拍屋適合現金買主 歡迎您電話查詢

現金買主 誠徵賣主 免費到府估價

Ava Loo

Email: Avaloo2468@gmail.com



9139 Las Tunas Drive, Temple City, CA 91780
Tel: 626-382-1688 Fax: 626-382-1708

買屋賣屋 專業服務

626-689-0306

DRE# 01876834

Alhambra 康斗
\$374,900
3房3浴 室內1350呎

Pomona 獨立屋
\$258,000
3房2浴 室內1199呎 地9400呎

Monterey Park 康斗
\$395,000
3房3浴 室內1601呎

Alhambra 康斗
\$382,000
3房2浴 室內1402呎

Arcadia 豪華城市屋
\$728,000
3房3.5浴 室內1678呎 一流建材 地點最佳

Monterey Park 城市屋
\$408,000
3房3浴 室內1580呎

Arcadia 獨立屋
\$488,000
3房2浴 室內1242呎 地5230呎

Arcadia 獨立屋
\$858,888
3房2浴 室內1822呎 地9060呎

La Puente 獨立屋
\$399,000
5房4浴 室內2357呎 地10,212呎

Duarte 康斗 銀行屋
\$256,500
3房3浴 室內1529呎

Arcadia 康斗
\$387,000
2房1浴 室內1432呎

Arcadia 康斗
\$520,000
3房2浴 室內1807呎

Duarte 康斗 銀行屋
\$174,900
2房2浴 室內1073呎

626-456-3171 秦

阿罕布拉市 Alhambra

★獨立屋 3房2浴 室內1700餘呎 地大7千餘呎..... 售\$55萬

愛滿地市 El Monte

★獨立4單位 3個2房1浴 1個1房1浴 收租好..... 售\$55萬

阿凱迪亞市 Arcadia

★獨立屋 4房3浴 室內2000呎..... 售\$92萬

國/粵/英 DRE#01857812



626.456.3171

精英地產