

# 2010年调控屢遭反攻 2011年樓市壓力甚巨

## 去年末樓市一記“虎擺尾” 或讓今年樓市调控出拳更重

2011年房價會否再創新高？成交清淡能否倒逼開發商降價？種種懸念，將貫穿於2011年全年。價格、銷量、開發商、貸款、房產稅等成為把握2011年房地產走勢的關鍵詞。

【本報綜合報導】去年4月底拉開的房地產调控大幕，出臺的多方位組合拳成就了一個歷史上最嚴厲的政策调控年。作為牽動國計民生的重要基礎性產業，中國房地產2011年的走勢備受關注。在資金、土地成本上升及宏觀调控等因素作用下，房地產業景氣將迎來新考驗。

1月6日，中國指數研究院發佈報告稱，政策嚴密调控下，2010年樓市成交量全線下跌，價格漲逾兩成。報告稱，2010年，政策調

控、抑制房價過快上漲是全國樓市的主旋律。一線城市樓市總體成交量相比2009年下降40%。造成如此差距，主要集中於新政出臺後的4個月，5-8月，單月同比跌幅在50%-80%之間。9月成交量大幅回升，接近同期水平，二次调控使10月成交量環比下跌27%，10-12月單月同比跌幅在10%-35%之間，相比4月17日新政，二次调控對樓市成交情況的影響較為緩和。

另外，2010年二線城市樓市總體成交量同比下跌21%，二線城市

對调控政策反應相對遲緩，低谷出現在6、7月份，單月同比跌幅接近50%。9月成交量恢復至去年同期水平，之後3個月成交量都維持在這一水平。

報告分析，在房地產行業宏觀调控的大背景下，房地產市場已不完全是市場導向。相比2009年，2010年上半年主要城市樓市表現較為冷靜，下半年則更為平穩。

經歷2010年的房價沖高、嚴格政策调控，房地產開發商交出“靚麗”成績單。2011年情況或不容

樂觀，信貸規模控制、更嚴格的调控政策，將有效抑制房企高速擴張，中小房企甚至會遭遇資金難題。

就在這一年，一家年銷售規模破千億元的房企誕生了——萬科，它已經超越了自己曾經的榜樣，美國最大的房地產企業帕爾迪，成為全球銷售規模最大的房企。

2011年1月4日晚間，萬科發佈的2010年12月份銷售業績簡報稱，2010年1-12月，萬科累計實現銷售面積897.7萬平方米，銷售金額1081.6億元，與2009年相比增七成，成為首個年銷售額達千億元的房企。

“儘管‘最嚴厲调控’對於遏制房價上漲起到一定作用，但離民眾預期還有距離。”上海中原總經理譚百強表示。與此同時，由於通脹預期高漲，資金尋求保值又進入樓市，造成年底樓市成交量價齊升。

中國指數研究院認為：短期內，房地產调控政策導向不會改變，長期來看，剛性需求存在且不斷增多，因此，增加供給、嚴控投資購房、抑制房價過快上漲依然是政府调控重心。

儘管2010樓市调控政策頻繁出臺，有效的抑制了不合理需求，但

根據中國指數研究院數據顯示，多番调控並未有效壓制住樓市價格上漲步伐，多數城市上漲接近或超過20%，如杭州商品房成交均價同比上漲幅度接近50%。

報告認為：调控政策在抑制不合理需求時，也壓制了部分剛性需求，從而影響中低價項目成交比例。因此，2010年部分城市可謂冰火兩重天：一邊是迅速萎靡的成交量，一邊是“越調越漲”的房價。以杭州為例，在“國十一條”的打壓下，成交結構的變動導致其5月商品房成交均價上漲約20%；重慶、天津的房價從2010年下半年起，一路高走，多次刷新其歷史最高紀錄，並在12月達到當年最高點。

中國國家統計局數據顯示，2010年前11月70個大中城市房價上漲7.7%，全年漲幅預計將較此略低，達7%左右。分析人士認為，在高房價基數及政策因素影響下，2011年全國房價上漲10%以上的可能性很小，更可能出現的是房價高位盤整或穩中略降的態勢。

從月度走勢來看，2010年房價呈現1-4月上漲、5-8月份下降、9-10月回升、年底再度緩慢抬頭的態勢，政策效應影響甚大。從全年

來看，房價環比波動較為微小。儘管樓市调控已初顯成效，但當前仍要警惕以下幾種可能推升房價的因素。

首先是地價漲幅高於房價，2010年前11月，全國開發商土地購置費用同比增幅達67.4%，折合單價來看，地價漲幅明顯超過同期房價。尤其是2010年底，多個城市再度爆出“地王”，可能成為未來房價的推手。其次是剛性需求的推動。央行2010年12月公佈的城鎮儲戶問卷調查顯示，居民購房意願比例為16.2%，已連續兩個季度回升。此外，在當前一線城市房價企穩的同時，大多數二三線城市房價可能出現“補漲”，這種情況值得警惕。

自2005年以來，中國商品房銷售體現出價格同比增幅加大、波動週期縮短的特點。有分析認為，2008年以來，房地產開發企業營業收入增長與國房景氣指數兩個指標的週期越來越吻合。住建部等相關部門已表態，2011年將繼續堅定不移地推進房地產调控。不難預料，房價大漲的情況難以出現。從目前市場看，價格大跌也不具備條件，而更可能表現為小幅波動。

## 新政欲與房產稅試行統一口徑 2011年樓市调控房產稅開篇？

【本報綜合報導】新舊兩年交替之際，不時有房產稅傳聞出爐。2010年，樓市调控政策很“給力”，房價卻未能如願下行。12月份，這邊一線樓市量價“比翼齊飛”，那邊是房產稅徵收傳聞“卷地而來”。

日前，中國國家稅務總局下發通知，在按照房產原值計算徵收房產稅時，無論會計如何核算，房產原值均應包含地價，包括為取得土地使用權支付的價款、開發土地發生的成本費用等。

1月6日，《證券日報》記者採訪了多位地產分析師，據他們看來，上述政策對房地產市場並無實質影響，不過卻可能是為即將試行的房產稅在口徑上達到一致而進行的重新界定。

自“十二五”規劃建議中，提及要穩步推進房產稅改革、賦予省級政府適當稅政管理權限以來，房產稅就成為市場關注熱點。滬、渝兩地遞交了試點方案，卻遲遲未有官方結果。猜測之餘，一份“山寨版”的房產稅徵收方案操作細則草案已經開始在網上流傳。

有報道稱，2010年的最後5天，上海市以連破千套的火爆行情結束。其中，2010年12月31日，上海單日成交量就高達1418套！2010年12月，上海市商品住宅成交面積為140萬㎡，環比增加了47.37%。

有業內人士指出，上海樓市在跨年一周出現大幅反彈的推手之一，正是房產稅的相關傳聞。2010年兩度樓市调控，專家紛紛稱政策已經很“給力”，而遲遲未曾落下的“利劍”正是房產稅。年底樓市量價齊升，購房者一邊“出手”，一邊“觀望”，正所謂草木皆兵。

國家稅務總局發佈《關於安置殘疾人就業單位城鎮土地使用稅等政策的通知》（財稅【2010】121號）中，規定對按照房產原值計稅的房產，無論會計上如何核算，房產原值均應包含地價，包括為取得土地使用權支付的價款、開發土地發生的成本費用等。

國稅總局發佈的《通知》對目前房地產市場的整體影響不大。在他看來，上述《通知》在徵稅範圍上未發生改變，對住宅市場更是沒有什麼影響，更多的是對稅收徵收“

漏洞”的一種補充性質。

對於一些未將地價計算進去的商業用地，而存在的賬面價值被低估的現象，通過上述政策進行一個具有補充性質的界定。而目的就是“與未來即將試行的房產稅口徑達到一致”。房產稅的出臺更應該是出於更為長遠的角度考慮，而不僅僅是作為调控手段來推行。因此在他看來，房產稅的未必會倉促出臺，而是在配套政策環境都更為完善的條件下展開。



## 香港金管局 警示樓市泡沫風險

【本報綜合報導】香港金管局副總裁阮國恒（圖）接受當地電台訪問時指出，若香港進入樓市下降週

期，屆時市民可能要同時承受樓價下跌及還款增加的雙重壓力，呼籲市民留意資金大舉流走的風險。

香港樓市急升加上低息環境，單是2009年及去年上半年，物業價格已分別上升59%及近10%，整體住宅價格在去年6-9月間亦錄得5%升幅，市民置業負擔能力比率，已由前年36%升至去年42%，令人擔心資產泡沫風險增加，以及過度信貸的問題。

樓價在1997至2003年時大跌，但當時按揭利率亦因為撤銷利率管制而下調，減輕了借貸人的還款壓力。但現時情況與當年有別，目前資金氾濫令利率偏低，一旦資金流走，利率會回升，若加上樓市下跌，市民將要面對雙重壓力。此外，

他指出，金管局明年初會就降低按揭成數及嚴格限制供款與入息比例作詳細審查，確保銀行切實執行，又會再評估情況再決定有否需要再推新措施。

為壓抑樓市炒風，香港金管局推動設立按揭正面信貸資料庫，銀行業界可共享借貸人的住宅及非住宅正負面按揭資料。個人資料私隱專員公署就有關建議進行為期5星期諮詢，針對6大範疇徵詢公眾意見，預計3月底前修訂實務守則。



拾多年房地產經驗，專業負責，誠實可靠，保你買賣安心。專精住宅及商業投資，為你提供最新的銀行拍賣資訊，以低於市價買到你想要的房屋。

**Albert Wong Realtor**  
DRE # 01198860  
**626-688-3422**  
albert\_wong@msn.com

★現有多位現金買主，誠徵各類住宅及商業投資★

**Monterey Park custom built 獨立屋**  
  
\$ 1,050,000  
4房4浴 3126尺建坪 2006年建 名師設計 1級建材

**Pasadena 獨立屋**  
  
\$ 849,000  
6房4浴 3032尺建坪 91年建 近San Marino

**Long Beach 小型商場**  
  
\$ 1,180,000  
長堤市小型商場 近海位繁忙街角，收入穩定，適合投資及自用

**Yucca Valley 商場**  
  
\$ 1,780,000  
洛城以東大型商場 93年建 位Walmart及JC Penney旁

**Lincoln Heights 商住8單位**  
  
\$ 839,000  
林肯區商住8單位Broadway大道上

**Covina 獨立屋 IN ESCROW**  
  
\$ 348,000  
3房2浴 1463尺建坪 內外全新裝修

- 未上市：  
1. 蒙地貝婁 20 單位，64 年建 1 個 3 房 2 浴，19 個 2 房 2 浴，面積特大，地大 3 萬尺，270 萬。  
2. 林肯區 9 單位 1 個 3 房，3 個 2 房，5 個 1 房，全新裝修，84 萬 9。  
3. 阿市 Condo，3 房 3 浴，1403 尺建坪，84 年建 近 Valley 37 萬 9  
4. 蒙市大型西餐廳位 Garvey 大道上，高級裝潢，業主出國，急售 40 萬

歡迎來電查詢！



626-456-3171 索

### 科汶那市 Covina

★獨立5單位 交通方便 近 MALL 收租好..... 售\$65萬

### 阿凱迪亞市 Arcadia

★獨立屋 3房3浴 室內2300餘呎..... 售\$80萬  
★獨立屋 4房3浴 室內2000呎..... 售\$92萬

### 鑽石崗 Diamond Bar

★獨立屋 5房4浴 室內2300餘呎 2008年全新裝修 步行到超市..... 售\$64萬

國/粵/英  
IRN Realty  
精英地產  
DRE#01857812  
**626.456.3171**