

调控来了 春天还会远吗？

2011年的头两个月，加息步步紧逼，房产税“敲山震虎”，在“最严调控”升级的压力下，楼市步入降温的通道，新一轮的调控高压下，多方都期盼着楼市会出现“合理的调整”。“春节交易的骤降，只是楼市降温的开始。”调控使楼市再次步入冬天，购房者的春天还有多远？

回首2010年在“史上最为严厉”调控政策下，中国房地产市场波动显著，一季度的“高歌猛进”、二季度的“震荡调整”、三季度的“低位回调”、四季度“分化加剧”，但是，在烟台楼市刚性需要依然火爆，甚至连短暂的冰冻都不曾有。2011年进入了加息通道。公积金的上调，国八条的确立，央行存贷款基准利率上调，种种迹象表明加息对购房者的影响主要在首次和二次置业者。一位二次置业者告诉记者，如果真的连续加息，自己肯定不会再投资房子。毕竟加息后，本来就不享受优惠利率的二次的置业，持有的成本明显增高。对于首次置业者来说，加息也是不小的心理压力。对于开发企业来说，加息增大资金压力的影响其实不如购房者观望心理更危险。因此，再次出现为购房者负担部分利息的现象也不是没可能。

业内人士普遍认为，此次加息针对通胀预期，是预料之中的事，并没有什么特别之处，但“新国八条”的出台和房产

税正式试点，都表明了中央政府对楼市调控坚定不移执行下去的态度和决心。与热闹的节日气氛相比，春节期间的楼市氛围有些“淡”而不“定”。烟台住房成交同比锐降，春节期间，各地楼市成交清淡，但楼市未来走势未“定”。“现在形势还不明朗。”西山华庭的营销总监曹立对记者如此表示：由于新政刚刚出台，目前整个楼市形态尚不明确，调控的政策方向、力度、态势，“新国八条”、房产税、加息的影响还需要经过一段时间才能呈现，再加上还有地价、物价、房价等因素的左右，导致未来的房地产市场依旧不明朗。也有业内人士认为，限购令的取消还要看其他调控措施是否有用。

总之，业内人士普遍认为，2011年调控态势不会放松。这是一轮力度前所未有的调控：2010年，针对部分城市房价过快上涨，一年之内中央3次出台调控措施，动用政策工具之多，历史罕见。2011年，政府继续坚定不移的推进房地产市场调控，努力使房价稳定在合理的价位，这是人民的心愿、政府的承诺。在“新国八条”、房产税、加息的三重影响下，这一系列的组合拳对开发商们也是一种考验，房地产的资金流动性更加紧缩，开发商投资成本逐渐加大，在近期不少开发商可能会选择放缓房价，观望后市。

□夏超

