

# 楼市抄底的时候到了？

如今，站在楼市的十字路口，人们心里发问的是同一个问题：下半年到底该不该买房？专家提醒：一般来说，成交量持续下降3个月后，房价下降明显。

## 调控效果显现

放眼全国各地房地产市场，成交量持续大幅下降，降价潮已相继出现。尽管下降幅度有限，但房价下降大势已经确立，房地产市场已经重回深度调整通道，消费者继续观望乃至弃购，市场持续低迷，成交量加速下降，甚至不少楼盘出现了“零成交”。

一度不愿意降价的开发商尝到了“零成交”的苦涩滋味，不得不放弃原有策略，转而降价促销，有的甚至已在酝酿7折降价促销，使房价直接下降30%。

不难看出，房地产调控已经取得了初步效果。接下来，由于市场依然很纠结，房价下降有限，离预期比较远，所谓抄底之日还遥遥无期。而此前过度透支了大量有效需求，未来购房用于自住的有效需求非常短缺，就连这些有限的有效需求中，多数也将会因价格过高、支付能力有限、支付意愿不高、房地产调控还将继续强化而继续观望。所谓的刚性需求的刚性已经软而不刚，而投资投机者在接下来的一段时间内将继续

远离市场，并加入到卖房者阵营中，因此，楼市还将继续低迷。

## 房价将继续下滑？

处在买方市场的情况下，只有房价能够降价到位，才可能真正触动自住消费者的有限有效需求。如果开发商只是继续采取作为经营策略的优惠促销，不加大降价幅度，让房价及时有效降价到位，而是继续维持高房价，那么，想要刺激消费者购房，通过销售回款来回收资金，将越来越难。在这种情况下，开发商要想维持正常的生产经营，就必须理性面对市场，所能采取的有效措施，除了降价还是降价，降到多数自住消费者认可的心理价位水平，除此别无他法。目前，已经有恒大、万科、绿地等部分大型开发商带头降价促销，已经对开发商群体心态和市场预期产生影响，也可能导致更多的开发商效仿，加入到降价促销行列。

专家认为，如果调整政策不能促使房价回调到合理水平的有效需求，未来购房用于自住的有效需求非常短缺，就连这些有限的有效需求中，多数也将会因价格过高、支付能力有限、支付意愿不高、房地产调控还将继续强化而继续观望。所谓的刚性需求的刚性已经软而不刚，而投资投机者在接下来的一段时间内将继续

府继续出台更严厉的调控政策或措施，进而可能导致市场调整周期拉长，最终使得房价下降幅度加大。因此，如果需要买房的话，不妨再等等，等价格降到了一定程度再出手。

## 三类房产值得关注

说是买房不妨再等等，但这并不妨碍提前做好些准备。下半年，不妨从学区房、商业地产以及特色景观房等房产下手，争取在房地产调控中淘得一桶金。

说到学区房，相信很多家长都会唏嘘不已。楼市系列新政出台后，部分地区二手房价格已小幅回落，但在名校学区的二手房价格似乎依旧屹立坚挺。“学区房没有淡旺季和新旧之分，只要挂出名校的名称，马上就能卖出。”做了近10年房屋中介生意的叶女士告诉笔者，即便是行情最淡的时候，学区房价格也没怎么下跌过。

近半年来，北京中关村附近的学区房每平方米涨了6000元。在南京，目前的学区房价格是10年前的3倍多。据了解，南京琅琊路小学学区房成交单价基本都到了每平方米2.8万-2.9万元，与年初相比涨幅在30%左右。和琅琊路小学学区房价格的急剧上蹿一样，力学小学、拉萨路小学等其他热点名校附近的学区房价格也不



甘落后，涨幅惊人。相信，学区房在未来一段时期内，将成为二手房的“领涨盘”。

住宅市场遇冷，商业地产却在不断升温，这让以住宅市场为主的地产商的神经受到极大刺激。与住宅市场的一次性收益不同，商业地产具有长期收益的效果，尽管四五十年使用权相对普通住宅短，但它的增值效应却可以让人忽略这少少的使用年限。

另外，商业地产本身物业会随着经济的发展、交通的完善而逐渐增值，而商业流通经营也可以给开发商带来丰厚的利润。同时，商业运营和房地产开发本身还对开发商的品牌是一个巨大的宣传。因此，万科、保利这些以住

宅市场为主的地产大鳄，现在毫不犹豫地把手头转向商业地产领域，以期在火爆的商业地产市场分一杯羹。

但是，专家表示，商业地产是一个专业性很高、竞争也比较激烈的行业，其产品本身属性特点决定了它并不适合游资进行短暂炒作。

除此之外，投资者还可以关注一下特色景观房。低碳经济时代，“纯天然、原生态”成为许多商品的代名词。景观毕竟是诱人的，所以，坐落在特色景观周围的房产无疑也将凭此而身价大增。因为其具有资源的稀缺性，故投资价值凸显。

(摘自《投资与理财》)

## 低薪租客被“逼”转战二线城市

毫无征兆地，毕业于上海外国语大学的卢晨就陷入了“租房”的苦恼。今年5月份，她被北京一家事业单位录取，但北京每月不菲的房租让她不得不认真考虑这样一个问题：还要不要来北京。因为在找房的过程中，她最满意的长椿街一套居所，房租要3800元，几乎要占她月收入的大部分。

卢晨的苦恼绝非个例。在房价停止疯狂的几个月中，北京的房租却在悄然开始新一轮的暴涨，进一步挤压着租客的生存空间。

## 租房业务忙不停

因为租房业务琐碎而且利润空间小，在房产中介机构，一般都让新员工接手租房业务，成熟员工进行房屋买卖。但是近期，新来的员工张俊却成了最忙碌的人：“哥，服务不周千万别恼，最近我这太忙了，全是租房的人，一天十来个租房的人，只有一个是想买房的。”

在和记者交谈的10分钟时间内，他至少接了6个咨询电话。随后他安排记者看了一套建于2005年的三居室中的一间，12平方米左右，仅此一间一个月就要1600元。“这个价位比原来上涨了30%。”张俊坦承。

据统计，5月以来的两个月时间内，全国多个重点城市的房屋租赁价格持续上涨，北京、上海、深圳、广州等城市房屋租赁价格平均涨幅超过了10%，其中北京四五月份的房屋租赁价格较去年同期上涨了20%，部分地段好、交通方便的房源涨幅更高达50%。

与房租上涨形成鲜明对比的，是二手房交易的缩水。数据显示，自从4月中旬房产新政频频出台以来，北京中介的二手房炒卖业务遭受了沉重打击，二手房成交量下跌超过50%以上。

而我爱我家房屋中介的一位业务员表示，从5月份以来，北京房租几乎每天都涨一点，一个月平均要涨10%左右，“六铺炕一个房主的一居室连空调都没有，一口价对我们说少于3000元不租。”

## 租客无奈的选择

“房子肯定是买不起了，已经决定长期租房了，没想到房租又在涨，这可真要命。”在国贸上班的陈旭在接到房东的房租上涨通知时不住地哀叹。

他给记者算了一笔账：他现在月收入5000元。在东三环租一套1居室的房子，原来一个月租金2000元，现在房东要涨500元，那么自己一半的收入就要用在房租上，还要缴网费、水电，加上朋友应酬、交通、吃饭、买衣服，一个月下来只剩下几百元，“这不是逼我啃老么？以后谁也别叫我白领，谁叫我白领我跟谁急。我是标准的蚁族。”

卢晨也对记者说，原本指望参加工作就可以自食其力，现在看来，在北京维持一个正常的生活状态就要成为“月光族”。

如果说租房对这些所谓的“白领”都成为难以承受的负担的话，那么对一些“蚁族”来说，高涨的房租已经开始粉碎他们的“北漂”梦。

几经辗转，记者联系到了曾在北京蚁族聚居地唐家岭居住的李丰。伴随唐家岭动土拆迁，李丰和其他租客都不得不外出寻找新住所，而此时房租已经大涨，回龙观附近新城的3居室，月租金已经上涨到3500元。而过去，这里的3居室月租金不到3000元。“从过去花900元租房到现在一月2500元，一下子多支出了1600元，我所有的支出几乎都在房租上，我已经开始打算离开北京，去一个二线城市。”

(摘自《工人日报》车辉/文)

## 如何提取公积金付房租

### 公积金支付房租需提供证明材料：

(1)房屋租赁合同的原件及复印件；(2)房租完税发票的原件及复印件；(3)提取职工本人的身份证原件及复印件；(4)提取职工本人的银行储蓄账号；

**提醒：**职工配偶提取住房公积金，除以上资料外，还需提供夫妻关系证明的原件及复印件、主租房人提取记录单的复印件。

### 关于开具房租完税发票问题：

与房东个人直接签订房屋租赁合同：需房东本人或委托人携带所租住房屋的房产证原件及复印件（未取得房产证的房主可提供购房合同或购房发票）、房东身份证复印件、房屋租赁合同或租赁协议书复印件到所在区县的街道办事处开具房屋出租发票，与二手房中介签订房屋租赁合同：在房东本人无时间的情况下，可由房东本人委托中介机构办理。需携带提取人所租住房屋的房产证原件及复印件（未取得房产证的房主可提供购房合同或购房发票）、房东身份证复印件、房屋租赁合同或租赁协议书复印件到所在区县的街道办事处开具房屋出租发票，与中介签订租赁合同的可委托中介机构办理。

### 公积金支付房租提取小贴士：

- 1、提供公积金用于支付房租时，需在有实际租房行为发生的前提下进行。因为公积金是职工的一项福利性住房政策，其使用原则是“专款专用”，所以如果存在提取人通过虚假信息进行提取的行为，一经查处，将进行严厉惩治。
- 2、北京公积金管理中心一般不对个人受理提取业务，也就是提取人提取时须通过所在公司相关部门进行办理，在开具发票后将以上证明材料提交给公司相关人员办理。
- 3、公积金提取额不能超过房租总支出额和账户余额，所以提取人在开具发票时，除考虑提取额不能超过租金收入外，还要根据公积金账户余额适当的金额开具，以节省房屋税费支出。

(摘自《地产中国网》)

## “房奴”沦为“租奴” 公积金冲抵房租操作受阻

连当“房奴”的资格也没有，甚至都快沦为“租奴”，眼下不少年轻人在房租大涨后正面临着这一尴尬。记者通过采访了解到，虽然部分年轻人尝试根据政策用公积金来冲抵房贷，但是无奈碰到房东和中介不配合而有心难办。

### 公积金支付房租由冷转热

根据去年9月发布的《上海市职工提取住房公积金支付房屋租赁费用操作办法》，通过市场租赁方式依法租用住房且月房屋租赁费用超出家庭月工资收入20%的对象，可以申请提取本人住房公积金账户内的存储余额，用于支付房屋租赁费用。

从去年10月1日起，符合租赁提取条件的职工，在租赁合同期限范围内可每半年一次提出申请，且每次提取不得超过6个月的规定提取限额；另外在申请提取本人住房公积金账户内的存储余额不足时，可以提取其配偶或同户直系亲属的住房公积金账户中的存储余额。

据记者了解，该办法自从去

年推出后一度遇冷，主要是因为当时房租价格较为平稳，不少租户在月收入能够承受租金的情况下，更倾向于将公积金额度攒起来用于以后贷款购房。但是在近期上海房租水平整体明显上涨的情况下，越来越多的人纷纷考虑用公积金支付房租的方式缓解租金压力。

### 不想做“租奴”欲用公积金

“原来房租没涨的时候，感觉用公积金付意思不大。”租房者施先生对记者表示，今年以来世纪大道旁老公租房租金上涨，一室户月租金从2000出头涨到2500左右，涨幅超过20%。而施先生目前的税后月收入只有4100元，房租就占了六成，令他感到很大的压力。

对于用公积金支付房租的可提取额度，相关办法规定每月可申请提取的住房公积金额度不应超过租房房屋的月租赁费用扣除家庭月工资收入20%后的差额部分，且每月最高可提取额度不超过1000元。

“就我这点公积金额度，想要

买房肯定是不敢指望了，还是用来付部分房租比较实惠。”施先生对记者坦言，他很担心自己当不成房奴甚至沦为“租奴”，打听到了公积金可用来交房租后感到这一政策很实用。

### 房东中介不配合“有心难办”

施先生算了一下自己月收入的20%大约是800元，由于目前房租是2500元，那么他可以用足每月的公积金额度来支付房租。但就在他准备办理具体手续的时候，却遭遇了房东和中介的不配合，导致用公积金冲抵房租暂时“有心难办”。

根据规定，申请人需要提供符合规定的房屋租赁合同、房屋租赁合同备案证明以及出租房屋所在地的本市各区县局私房出租代征点出具的《税务机关代开统一发票》等原件。但是，房东在施先生交涉之后明确表示不愿协助提供，而中介也把事情推得干干净净，表示这应该由租户和房东自行解决。

相关中介人士向记者透露，

房东之所以不愿意“助人为乐”的原因很可能是担心交税，事实上目前大多数房东在出租房子时都不大愿意将相关材料进行登记，也不会主动提供房屋租房发票。中介为减少麻烦，对于这种情况基本上不会插手。

### 记者手记

#### 愿公益政策真正让公众受益

不少人每个月的公积金不过三五百块而已，其实这笔钱都没有盘活，买房，指望不上，租房，实际又难操作。甚至有人认为公积金有点像“食之无味、弃之可惜”鸡肋，每个月固定交的公积金却派不上用场，这就是不少人的公积金陷入“积而难用”的尴尬。

当然应该看到推出提取住房公积金支付房租的政策仍有很大的意义，因为这无疑为广大正为房租忧心的年轻人打开了一扇大门。只是在政策的具体执行上，能不能再简单一些，切于实际，那么这个让人受益的政策就会真正让更多的人受益。

(摘自《上海青年报》徐可奇/文)

## 政策解读

继经适房、两限房、廉租房等保障性政策房之后，被视为“中国式公屋”的公租房令人关注。

## “中国式公屋”租金低于市价四成？

6月12日，住房和城乡建设部等七部委联合下发《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》(以下简称《指导意见》)，提出用公租房解决城市中中等偏下收入家庭的住房困难，但供应对象不包括享受廉租房实物配租和经适房政策的家庭。该文件特别指出，有条件的地区，还可将新就业职工和符合条件的外来务工人员纳入供应范围。

### 公租房：升级版的廉租房

所谓公租房，即由政府出资或提供政策支持建造的低租金公共住房。我国实行住房改革后，公租房自2007年由深圳首先试行，其使用对象限定在一时买不起商品房的家庭，香港的公屋制度是当时深圳公租房模仿的对象。

与我国以往的廉租房“只租不售、面向城市特困人口出租、只收取象征性的房租”的特点相比，公租房作为一种过渡性的保障方式，其供应对象有所扩大，主要针对当前买不起住房的年轻人，另

外有能力的地区也可保障外来农民工。

这意味着公租房将有望向非城市户籍人口开放，这也是现有的各种住房保障形式中，首个打破户籍限制的住房保障品种。但是，公租房的“供应范围和供应对象”的“收入线标准、住房困难条件和租金水平”，由“市政府”确定，而这一人群究竟如何精确界定，《指导意见》并没有给出清晰定义。由于中等偏下收入阶层规模会随房价和收入的波动而变化，因此公租房的具体实施细节恐怕需要在不断试点中自我修正与完善，才能真正实现其最终功能。

另外，与廉租房、经适房相比，公租房并非高补贴性的保障产品。从近期公布的《上海市发展公共租赁住房的实施意见》来看，“按略低于市场租金水平确定公共租赁住房的租赁价格”的表述意味着，将来公共租赁住房的租金价格比市场价低不了多少，更不会达到此前一些专家预期的低于市价四成。

保障性住房政策重点由“购”转“租”

七部委此次颁布的《指导意见》提出，对城市中中等偏下收入人群和外来务工人员实行住房保障覆盖，首次从政府层面将以前无法享受廉租房、经济适用房群体及棚户区改造的城市“夹心层”纳入住房保障计划，这既是对我国住房保障体系的完善，同时也是此轮房地产调控中政府保民生思想的再度提升。

另外，公租房的产权公有性质，可以部分堵塞以往两限房和经适房寻租的漏洞。上海易居房地产研究院综合部部长杨旭表示，随着公共租赁住房各项政策的完善，传统的经适房保障很可能被弱化，而廉租房也将并入公共租赁住房之中。

### 怎样才能把好事办好

虽然公租房政策提出后获得广泛社会认同，但不可忽视的是，在明确要以增加建设作为扩大供

应的形式后，公租房必然遭遇廉租房、经适房等保障性住房在建设过程中所面临的土地、资金等难题。

按照《指导意见》部署，公租房建设以地方政府为主导，省级政府负责、县政府落实，从文件现有表述看，公租房的建设责任主要在地方政府。事实上，以往保障性住房供应不足，很大程度上在于地方政府推动不力。增加保障性住房用地的供应，无异于将减少地方政府的财源。因此，仅有《指导意见》还不够，还需配套相关的监督问责机制。

另外，公租房政策还需弥补漏洞。其一，公租房供应对象的界定并不清晰；其二，眼下房源仍是僧多粥少；其三，虽然七部委新政中已经明确了监督机制，但对于公租房是否能够真正姓“公”(即做到公平、公正、公开)，公众对此仍存疑虑。应该说，公租房是实实在在的民生工程，要想把好事办好，公租房就必须从“公”字入手。(摘自《半月谈》2010年第13期)