

“京七条”动真格还是玩概念?

专家认为,要抑制房价七折限价房必须足量供应

23日,北京出台了两条密切相关但各有侧重的调控政策。北京也成为继深圳之后,10月份以来出台地方房地产调控政策的第二个城市。业内普遍认为,两地出台地方调控政策皆因实现年内调控目标存在压力。中原地产市场总监张大伟认为,北京两万套低于市场价格30%的自住商品房政策对市场影响更为直接,但这一政策能否抑制房价快速上涨,还是得看这种“七折限价房能否足量供应”。

本报记者 张璐

原因>>

北京房价涨太多,调控目标恐落空

无论是“京七条”、《关于加快中低价位自住型改善型商品住房建设的意见》,还是“深八条”,业内普遍认为,这种地方政策出台最主要的背景,还是房价同比上涨幅度太大,“地方政府为实现一季度发布的调控目标而做的最后努力”。

22日国家统计局发布的数据显示,北京和深圳9月份房价同比上涨幅度分别达20.6%和20.1%。山东大学房地产研究中心主任李铁岗称,“距年底只剩两个月,无论是北京还是深圳年内实现既定

调控目标都有很大难度”。同为一线城市的上海和广州也面临同样问题,中国房地产业学会副会长陈国强日前接受采访时就表示,“从北上广深四大城市来看,房价涨幅超出年度调控目标已成定局。”

预测>>

担心被问责,沪穗或将跟风

正是基于以上原因,中原地产市场总监张大伟认为,继深圳、北京后,同样面临目标压力的上海和广州极有可能跟风出台地方调控政策。

10月份,中国房地产业协会副会长朱中一接受采访时称:“国务院文件第一条提到稳定房价目标责任制,拒不执行?这些问题应该给老百姓一个说法。”中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌表示,“问责要看怎么问法,光检讨不能解

决问题。问责不仅是问房价调控目标完不成,也要问房价背后的问题,找出原因下一步才有可能完成目标。”山东大学房地产研究中心主任李铁岗认为,在约谈和问责的压力下,上海、广州以及杭州、南京等也同样有出台地方政策的需求,前两个城市更为迫切。

按照今年3月国务院有关通知,对执行住房限购和差别化住房信贷、税收等政策措施不到位、房价上涨过快的城市有关负责人要进

行约谈和问责。

焦点

A 低30%,北京买房能省50万

“深八条”在业内被认为重点是拟提高二套房首付比例和贷款利率。而北京在重复和强调既有政策“京七条”外,同时发布了《关于加快中低价位自住型改善型商品住房建设的意见》。其中明确,北京市今后将加快发展自住型商品住房,通过采取“限房

价、竞地价”等方式供地,建设套型建筑面积90平方米以下为主,最大套型建筑面积不得超过140平方米,均价比同地段、同品质商品住房低30%左右,年底前将完成2万套供应,预计明年5万套自住型商品住房供应将占全部新增供应的50%以上。

30%大约是多少?中原地产市场总监张大伟24日对记者称,目前已经供应的低价自住用地在二环六环附近,北京这个区域目前房价在两万元到三万元之间,按照这个价格,张大伟估计,“低30%左右能为购房者节省50万元购房款”。

B 限价房出笼,“夹心层”最受益

对于北京限价自住房政策,张大伟和李铁岗持认可态度。张大伟认为,以前居住供给是二元结构,一端是保

障性住房,由政府供给;另一端是普通商品房,由市场供给。而大体量低于周边市场价格30%自住房政策,则

是介于以上两种供应结构之间,对象是既享受不到保障住房政策,又无力承担高企市场房价“夹心层”的购房者。

“京七条”是否放空炮

关键看这三条

一问

供应量 明年能达到5万套?

根据北京市住建委网签数据,2012年北京市商品住房签约23万套,其中新房成交9.4万套。张大伟称,2013年底两万套低于市场价30%的自住商品房能占到市场成交30%左右,到明年供应量达5万套后能占新增供应量50%,若达到这个供应量,对平抑房价作用将十分明显。

二问

公共资源配套 会否打折扣?

限价房的位置怎么样,交通、气、水、电、暖、教育等这些公共设施配套与否,都会影响政策效果。张大伟认为,如果像以往保障房的做法,效果肯定要打折扣。

三问

地方政府 能否下决心“割肉”?

因为这种政策是以牺牲地方政府土地收入为代价,张大伟认为,“地方政府严格执行的话,需要下决心”。基于此,这种明确打七折的政策能否为更多城市所效仿,目前还不好说。

广东试点 商业车险限折令

本报济南10月24日讯(记者王茂林) 近日,广东省保险行业协会下发了关于严格执行机动车辆保险条款确定新车购置价的通知,按投保车辆年限限定新车购置价的折扣比例,业内人士认为这项旨在抑制险企价格战的新规,可视为车险费率市场化改革可参考的模式。

据了解,《通知》主要对投保车辆年限对新车购置价的折扣比例做了限定,并取消了行业内目前最多7折优惠的惯例。根据该通知,9个月内新车投保无折扣;9个月到2年内投保限折10%;2-5年投保限折15%;5年以上投保限折20%-25%。

据业内人士分析,新办法对新车投保没有太大影响,而在2-5年投保限折15%和5年以上投保限折20%-25%这两档中,车主需要支出更多保费,相对就不划算了。尤其是2-5年车龄的,据业内计算,以3年车龄新车购置价为30万元的私家车为例,按照分别下浮15%和下浮30%(7折)来计算,车损险的保额分别为27万元、21万元,对应的标准保费在9600元和8000元左右,其中保费差价高达1600元。

集合票据融资 山东领跑全国

本报济南10月24日讯(记者张頔 通讯员 孙楠) 今年以来,山东省企业充分利用银行间市场拓宽融资渠道,前三季度发行债务融资工具突破千亿。省内中小企业已累计发行18支中小企业集合票据,融资64.1亿元,居全国首位。

数据显示,今年1-9月,山东省非金融企业在银行间市场发行债务融资工具103单,融资1088.45亿元,与去年同期相比分别增加27单、10.55亿元,已超过去年全年发行规模。银行间市场直接债务融资已成为山东省非金融企业融资的主要渠道和重要手段。

从发行工具种类看,前三季度山东省企业发行超短期融资券5单,融资165亿元;短期融资券55单,融资445亿元;中期票据25单,融资263.2亿元;非公开定向工具15单,融资205亿元;发行中小企业集合票据3单,融资10.25亿元。

银屑病医院 济南

主治:银屑病

0531-88012345 济南市历城区工业北路223号 www.jnyxbyy.com

神康医院 济南

主治:失眠抑郁、精神疾病、心理疾病

0531-88120120 济南市历下区工业南路41号 www.jnsky.com

周围血管病医院 济南

主治:静脉曲张、静脉炎、脉管炎

0531-81301111 济南市中区济微路125-7 www.jnjmqzyy.com

中医不孕不育医院 济南

主治:生殖健康与不孕症专业

0531-66779999 济南市经六路延长线孔村小区对面 www.66779999.com

乳腺病医院 济南

主治:乳房肿块、乳腺增生、乳腺癌、男性乳房发育症

0531-66677777 济南市少年路7号 www.66677777.com

哮喘病医院 济南

主治:哮喘、支气管炎、慢阻肺、肺气肿等

0531-66621111 济南市英雄山路412号 www.jnxcbyy.com