

陕西出台楼市调控新政

商品房利润须控制在10%左右,这是全国首个限利政策



陕西近日出台楼市调控新政,要求商品房利润须控制在10%左右,这是全国首个限利政策。

面对这个新政,很多业内人士发出了自己的观点。

新建商品住房明码标价

陕西省住建厅会同省物价局发布的通知要求,各地要按照土地成本、开发成本、管理费用、销售费用、财务费用、销售税金等项目,根据2009《陕西省建设工程工程量清单计价规则》及当年涉及建筑的各项价格指数测算出较为准确的开发成本,在这个成本的基础上,加上10%左右的合理利润率,得出房屋最后的售价。并且通过当地新闻媒体向社会公布各区域住房销售的价格区间。超出价格区间的商品房将无法在价格主管部门备案,也无法取得预售证。明码标价的新建商品住房的水、电、气、暖、有线电视、安全监控系统及其他属于购房人所有的公共设施设备的配套建设费用,必须包含在房价中,不得另行收取。

引导大家购房理性消费

陕西省住建厅和省物价局相关人员介绍,出台这项政策是希望引导大家购房的理性消费。通知的出台,一是要防止房价反弹,二是让老百姓对商品房成本心中有数,刚需购房该出手时就可以出手。希望开发商既有利润,老百姓也能买得起,以此来促进房地产市场的平稳和健康发展,把商

品住房价格引导到满足自住型和改善型住房需求的轨道上来。

利润“被强制”或现“楼脆脆”

陕西省明确了房地产开发项目成本构成和利润测算标准,合理利润率应控制在10%左右,他们会有一系列的指标来确定利润率。对此,财经评论员马光远认为,在成本是一笔糊涂账的情况下没有办法控制利润,而且控制利润很荒唐,因为有些楼盘下了工夫就应该得到高利润。而另一位财经评论员说,这个想法很好可是最终难逃形同虚设的命运,因为开发商完全可以虚报成本。

其实上述规定并不新奇,因为对于经济适用房我国以前就有类似规定,只不过这一次是进入了商品房领域,但这样一来,更多的行政手段介入房地产市场遭到很多非议。亚太城市发展研究会政策研究中心主任谢逸枫称,一旦房地产利润被政府强制在10%左右,一方面可能会爆发偷工减料或者出现房屋质量“楼脆脆”的问题;二是房企的利润如果受到政府的严重挤压,房企会亏损严重,无力负债,要出现“房跑跑”;第三,一旦房企倒下,银行肯定紧随其后,金融机构必有风险;第四,房地产如果不行,国内经济难以独活。



业内声音:

中国房地产研究会副会长顾云昌表示,通过限制利润率来限制房价的做法不合理,也不具备可操作性。他认为,房价根本上是由供求关系决定的,限购、限贷是想通过调整供求关系来调控房价,其中,限购是行政手段,限贷是市场手段,调控最好的办法是市场手段,限购是不得已而为之的手段,而限价的办法还不如限购。“首先,开发商的拿地时间不同,土地成本不同;开发过程中,成本控制也不同;质量品质好的项目成本也不同,商品房的价格是由买卖决定的,限价是不合理的。其次,成本因素很多,包括材料、施工、融资等成本,这些很难在审查中掌握真伪,不可操作。限制利润率,一方

面会促使开发商弄虚作假,提高成本,另一方面在审查中会产生寻租行为,导致腐败。”顾云昌说。

中原地产研究部总监张大伟也认为,这一新规定很难得到实施,因为各家企业的管理、财务等费用不一,特别是土地成本差距巨大,作为市场化的房地产行业不应该被设定行政化的利润指标。这一行政指令实际执行难度很大,执行效果并不会太好,地方政府更应该从保障房供应、土地价格等方面约束市场。

华远地产董事长任志强认为,这个规定既违反市场经济规律,又严重违反价格法和房地产管理法。

相关链接

上海称决不放松房地产调控

“上海决不会放松政策,要继续加大执行检查力度,目前也不会有新的政策调整。”在17日的上海市府新闻发布会上,上海市住房保障与房屋管理局局长刘海生表示,目前房地产市场调控政策仍然处于关键时期,上海将继续严格执行住房的限购调控措施。

刘海生说,近年来国家和上海市多次强调要严格执行房地产市场调控政策,总体看,调控取得积极成效,市场运行符合预期。

限购成效显著

据上海市统计局的统计,今年1-9月上海市新建商品住房销售面积为1084万平方米,同比增加2%;去年10月份以来,上海市新建商品住房价格指数连续八个月环比下降,今年6月、7月价格指数环比微幅上涨,8月份再度停涨。得益于保障性住房加大建设力度,房地产开发投资保持增长,今年1-9月全市完成1665亿元,同比增长12.2%。

刘海生说,下一步上海将继续加大执行检查力度,抑制投机投资性购房需求,支持居民的合理购房需求。巩固调控成果,促

进房地产市场的平稳健康发展。

2010年10月7日上海发布“沪十二条”,开始实施限购,至今已经两年。

同策咨询研究中心提供的数据显示,尽管2012年1-9月上海市商品住宅价格分别比2010、2011年同期上涨8.4%、2.8%,但房价上涨速度相对于2009-2010年明显放缓,成交量也因为“去投资化”的限购政策而出现下降。

根据上海统计局的统计,2009年上海商品住宅市场成交量2928.04万平方米,2010年为1685.35万平方米,而2011年只有1473.72万平方米,今年1-9月为1083.91万平方米。同策咨询研究中心总监张宏伟认为,由于“去投资化”的常态化等楼市调控措施,各地投资性投机性需求已经被大量挤出楼市,市场基本回归至以“自住需求”为主,楼市调控已经取得显著成效。

保障房进展顺利

作为调控的重要举措,上海的保障房建设也在不断加大建设和供应力度。刘海生表示,上海推进保障性住房建设过程中最突出的困难是土地资源紧张。因为项目地块位置渐远,随之带



来两个比较突出的问题,一是市民群众的就业和交通成本上升;二是配套建设的成本增加。

另外一个困难则是建设资金,保障性住房建设选址渐远和成本上升的矛盾逐渐突出。虽然困难很多,但刘海生也表示,目前上海市各项建设目标任务有序推进,进度受控,上海有信心也有决心完成全年的目标任务。

根据年初的计划,今年上海计划新开工和筹措保障性住房1100万平方米,16.58万套,竣工9万套(户),供应770万平方米,11万套。

从全国的情况来看,保障房建设的进展也较为顺利。住建部最近公布的数据显示,1-9月份,全国城镇保障性安居工程新开工720万套,开工率为97%,基本建成480万套,完成投资9600亿元。

据计算,9月单月全国建成保障性安居工程60万套,按此进度推算,今年基本建成500万套的目标也将在近期完成。事实上,已经有安徽、江苏等省市提前完成了任务。

据《第一财经日报》

市场动态

广州:

规范地产中介市场

在前一阶段大力打击房地产中介违规行为取得成效后,广州将把建立健全健康诚信的房地产中介市场作为工作要点,而建设租赁市场监管体系则是其中的重点。

记者从广州市国土房管局了解到,为建设租赁市场监管体系,该局将重点加强中介、物业公司网络报送租赁信息的检查与查处,并不断推进房屋租赁信息系统、畅通房屋租赁信息报送渠道,推进租赁信息网上备案。力促房地产中介市场健康发展重点建设租赁市场监管体系。

报送房屋租赁信息53.4万条

广州市国土房管局通过以检促建的方式推进“两建”工作,日前重点检查了违规经营、无证照经营及“零报送、瞒报、漏报、虚假报送”房屋租赁信息的房地产中介服务机构和物业服务企业。统计数据显示,截至目前,通过《广州市房屋租赁综合信息管理系统》注册并报送房屋租赁信息的房地产中介服务机构及其分支机构已超过1800家,累计报送房屋租赁信息53.4万条。

租房三日内将网上备案

下一阶段,全市出租屋租赁将实行“网上备案”,提高纳入管理的比率。市民通过房地产中介服务机构达成租赁意向,签订房屋租赁合同后,可在中介机构或流管中心的协助下,通过互联网,将房屋租赁合同相关资料上传,完成网备申请。

据悉,广州今后拟出台规定,要求中介机构提供中介服务,促成房屋租赁关系时,中介机构及租赁双方应当在房屋租赁合同签定之日起三日内,通过该系统办理网上登记备案手续。

中介机构在备案时需要输入的房屋租赁合同相关信息,包括房屋地址、权属资料类型、面积、用途;租赁期限和租金等。提供中介服务时,应当查看出租房屋权属资料,租赁双方的身份证明。这使得中介机构在履行备案职责时还具有一定的监督职责,对其促成的租赁行为提供保障。

据《广州日报》

