

全国首个楼市限利政策出台

陕西省住建厅和省物价局要求,商品房利润须控制在10%左右



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时理性消费。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,同时会有一些指标来确定利润率。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商品房领域。但这样一来,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,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更不同,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,不易操作。限制利

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。

房地产投资增速回落

住宅销售面积降4.3%

前三季度房地产开发投资增速继续回落,商品房销售额增速由负转正。前三季度,全国房地产开发投资51046亿元,同比名义增长15.4%(扣除价格因素实际增长13.8%),增速比上年回落1.2个百分点,比上年同期回落16.6个百分点;其中住宅投资增长10.5%。房屋新开工面积135014万平方米,同比下降8.6%,降幅比上年扩大1.5个百分点,上年同期为增长23.7%;其中住宅新开工面积下降12.9%。全国商品房销售面积68441万平方米,同比下降4.0%,降幅比上年缩小6.0个百分点,上年同期为增长12.9%;其中住宅销售面积下降4.3%,降幅比上年缩小6.9个百分点。

全国商品房销售额40354亿元,增长2.7%,上半年为下降5.2%,增速比上年同期回落20.5个百分点;其中住宅销售额增长3.3%,上半年为下降6.5%。前三季度,房地产开发企业土地购置面积26033万平方米,同比下降16.5%。全国商品房待售面积32670万平方米,增长35.6%。前三季度,房地产开发企业本年到位资金68232亿元,同比增长10.1%,增速比上年加快4.4个百分点。其中,国内贷款增长12.9%,自筹资金增长11.4%,利用外资下降53.3%,其他资金增长9.6%。

全国地价总体平稳

不会出现大幅涨跌

全国地价水平总体平稳,较二季度略有上升。2012年第三季度,全国主要监测城市地价总体水平为3093元/平方米,环比增长0.78%,同比增长1.77%。商服、住宅、工业地价分别为5793元/平方米、4564元/平方米和662元/平方米。

其中,与住房相关度最高的住宅用地价格4564元/平方米,环比增长0.92%,同比增长1.03%,地价同比增速继续放缓,较上一季度下调0.74个百分点,增速连续5个季度回调。

报告监测的105个城市住宅地价环比变化处于平稳区间,其中,环比持平或负增长的城市个数明显减少,同比负增长的城市个数所占比例增至三分之一。

综合国内外因素影响,宏观经济走低的态势在短期内难以改变,采取多种措施促进经济平稳健康发展仍是中央及地方政府在今后一段时间的首要目标;货币政策或将适度调整,政府投资力度进一步加大。在此背景下,四季度,土地供需将双向增加,市场活跃度有所上升,全年土地市场整体将处于盘整态势,地价不会出现大幅涨跌。

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,近年以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月价格指数环比小幅上涨,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》