

多城市出台房价备案制 开发商售房须明码实价

3月15日,国家发改委价检司司长许昆林表示,国家发改委正根据市场情况,拟定商品房明码实价的销售规定。

住房和城乡建设部已于2010年底专门就此赴江苏盐城等城市进行调研。

一位接近住建部的专家表示,以物价部门为主导的“控房价”工作将全面展开,此工作将成为地方政府制定房价控制目标和实现该目标的重要手段。

一位当地房地产项目开发商说,开发商对未来局势不能判断,因此也不能准确随着市场行情趋势备案定价,房地产销售价格并不是根据成本加利润简单制定出来的,因此这种定价备案制度,等于让房地产销售回到了“计划经济时代”。

住建部政策研究中心副主任秦虹曾向记者表示,限购、限价等行政性调控政策,是房价快速上涨的情况下,必须推出的政策,但是这一“非市场化”手段不具有长期性,必须寻找长期调控政策。

1、房价设“上下限”

3月13日,这个周末,中体奥林匹克花园管理集团有限公司副总裁王哲表示过得有些“沉重”。

作为职业经理人,王哲从2010年开始,就奔波于江苏盐城、辽宁沈阳和北京等地,负责这三地房地产项目的开发工作。

而随着地方政府落实房地产调控政策的力度加大,地方不断出台和加强房地产调控政策的执行,这使得开发商销售越来越难。

记者从江苏盐城住房保障和房屋管理局了解到,该市实行的房屋销售价格备案制度一直走在江苏省前面,江苏省在这方面又走在了全国的前面。

据国家统计局公布数据,2010年江苏省各个城市房价平均涨幅在20%以上,以涨幅倒数第二的淮安为例,其房价涨幅为18.1%。

据北京大岳咨询公司总监李伟则介绍,盐城等江苏城市在2010年

就开始推行房价销售备案制度,只是这个制度执行弹性空间比较大,而且争议也较大。随着本轮房地产调控的深入,这些城市纷纷加强了对房价销售备案制度的执行。

记者了解到,与其他大部分城市只是出台房价备案的“上限”不同,盐城市的房价销售备案制度严格执行“上限”和“下限”都备案做法。

按照盐城市的限价政策,该地的房地产项目需要向政府进行房价备案,而且销售价格不得高于或低于这个销售备案价格“上下限”的

3%。如果超出这个限制范围,则会被政府主管部门约谈。

盐城市住房保障和房屋管理局一位负责人电话中向记者表示,采取这个办法主要是为了防止开发商“备高开低”,并不是不让地方房价下降。

上述负责人介绍,目前江苏省绝大多数城市都出台了房价备案制度,本希望借这个政策能够限制房价涨幅,但是很多开发商故意将备案价格报高,然后以较低价销售,由此造成了备案价格高涨,而实际销售价格较低的情况,导致政策失去约束力。

为此,盐城市率先开始了“上下限”都设定的房价备案制度,而这种做法也让房地产企业叫苦不迭。

一位当地房地产项目开发商对记者表示,开发商对未来局势不能判断,因此也不能准确随着市场行情趋势备案定价,房地产销售价格并不是根据成本加利润简单制定出来的,因此这种定价备案制度,等于让房地产销售回到了“计划经济时代”。

2、地方召集开发商“开会”

前述接近住建部的专家表示,住建部对盐城等城市的房价备案制度进行了调研,并且给予了肯定。

去年,江苏省各个城市房价上涨较快,而其采取的房价备案制的做法又被看做本轮房地产调控政策当中,真正可以降低房价的手段之



一。不过,行政手段“控房价”对地方政府和开发商来说都是一场考验。

对于地方政府来说,“控房价”将直接导致地方土地市场低迷和地价下降压力加大。

此次全国“两会”期间,盐城市市长李强(微博)就对媒体表示,因为对房价特别是地价的控制,盐城每年大约少收20亿土地资金。

据悉,由于3月底前各个城市要出台房价调控目标和具体措施。目前各个城市都在召开房价调控的工作会,在此情况下,地方政府不断召集开发商前去“开会”。

南京某开发商就向记者坦言,地方政府明确提出,定价过高的楼盘将被约谈,如果开发商还不配合政府,将会被重点清算土地增值税等。在此背景下,很多开发商开始选择降价促销。

3月4日,北京远洋一方北润园二期项目8、9、11栋楼开盘,虽然开

盘价仍延续之前的25000元/平方米,但推出了全款8.3折、贷款8.4折的优惠,实际均价降到21000元/平方米,最低价格为19000元/平方米起。

万科在北京的“万科长阳半岛”的第6批房源上市,销售均价18500元/平方米,与之前价格持平。同时,第6批房源的装修标准提高到B级的2000多元/平方米,相当于每平方米优惠了1000元。即便如此,该楼盘当日推出的118套房源中,认购率仅为63%。

而如果北京这样的一线城市也实施房价备案制度,尤其是实行设定房价的“上限和下限”的做法的话。上述楼盘的降价行为,也将“违规”。而前述接近住建部的专家表示,部分开发商目前的降价行为是为了业绩好看,维持股价,以便能够在年初迅速融资,度过2011年的调控。

(摘自《21世纪网》文/贾海峰)

2011年房价 难涨更不会大跌

2011年,针对住宅的房地产调控会更加严厉,更多的细化政策将逐步出台,一些调控的死角将被格外“关怀”。就房价而言,预计2011年很难上涨,不少地区可能会小幅下跌,市场天平将开始向买方倾斜。

2010年前11个月,全国商品房新开工面积大增48.7%,远远高于2009年全年11.54%的增速。由于新房销售多为预售,因此2011年楼市供给将增长较多。在供给增长的情况下,需求则被抑制。在投资性需求方面,今年的政策不大可能放松,抑制力度甚至还会加大;在自住需求方面,目前的房价又是多数家庭所承担不起的。

在这样的情况下,目前楼市的库存逐渐增加,北京可售住宅已超过10万套,上海挂牌的二手住宅已超过15万套。2010年,一、二线城市的住宅销量已出现下滑,当年前52周,10个重点城市中,住宅的成交量除武汉小涨1.18%以外,其余城市均下跌,跌幅较大的城市包括:深圳50.83%,南京45.45%,杭州44.47%,上海40.32%,北京39.7%。2011年,一、二线城市的住宅销量仍将保持低量,基本不可能回到2009年的水平,全国住宅销售面积增幅可能在10%以下,很有可能呈现负增长。

就全国而言,限购令、投资性购房首付提高以及贷款利率上浮等政策的威力还将逐渐展现。2007年9月末,中国曾出台二套房贷款首付四成(目前是五成)、利率为基准利率110%的调控政策,对投资需求的打击较大;2008年,在雷曼倒闭引发金融危机前,中国经济仍在高速增长,但2008年前8个月房地产销量却负增长14.74%,说明二套房首付提高和利率上浮的影响非常大;去年前11个月,全国住宅销量仅小幅增长7.4%。由于房价涨幅高于货币供应量的增幅,随着2009年过度投放的货币被逐渐消耗和“稀释”,适度宽松货币政策结束,住宅市场的货币将不再过剩,这将影响房企的销售金额的增长。

(摘自《京华时报》文/黄祖斌)

利比亚战事升级 中国铁建等4央企410亿项目搁浅

近期资本市场多灾多难。欧菲光发布公告表示,该公司业务并没有受到日本地震的影响。这也是日本地震后,第9家上市公司发布相关公告。再加上因利比亚战事升级,已经至少有13家公司先后表态。

多家公司表态

欧菲光称,公司供应商和客户

均不在地震震区,截至当前,主要供应商均回复能正常供货,主要客户也回复表示经营正常。

而在地震影响当中,多数公司表示影响较小,只有美达股份、中银城业等三家公司表示受到一定程度的影响。

经济学家表示,日本市场占中国软件外包业务的比重约为60%,

因此海隆软件、东软集团、浙大网新、中国软件、南天信息等公司可能也会受到影响,不过,截至目前多数公司表示“影响不大”。

利比亚局势的影响更大

“同地震相比,利比亚战事升级对相关公司的影响更大。”华泰联合证券市场分析人士表示。国资委透露,共有13家央企

在利比亚的项目全部暂停,这些投资主要集中在基建、电信领域。目前已经有中国中冶、中国建筑等四家大型央企上市公司发布公告,累计停工的合同金额达到410.35亿元。中国铁建未完成合同额达233.95亿元,占一半多。

但400多亿元的未完成合同不会对这些大型央企的业绩产生太大

的负面影响。如中国建筑去年第三季度的营业收入为2466.33亿元,利比亚未完成的合同仅占收入的3%左右。

另外,目前这些公司的理赔已经启动。葛洲坝21日公告称,该公司收到中国出口信用保险公司赔付的16232.55万元的保险金。

(摘自《广州日报》文/张忠安)

国家林业局 中国荒漠化土地300年才能治理完

近年来,虽然我国防沙治沙成绩显著,但是由于总体进展缓慢,需300年才能将现有的荒漠化土地治理完毕,亟需加大投入力度。这是国家林业局副局长祝列克日前在京举行的“内蒙古科尔沁沙地生态

环境治理和产业化项目启动仪式”上表示的。

祝列克说,党中央国务院高度重视防沙治沙工作,防沙治沙事业取得了显著的成效。沙漠化土地持续净减少。但同时也依然面临着严

峻挑战。我国现有173万平方公里的沙漠化土地,其中待治理的53万平方公里按照现在速度,大约需要300年的时间才能完成治理完毕。

同时,人口的增长,经济发展与生态承载能力之间的矛盾依然很

大,防沙治沙资金投入与实际需求相比依然还有巨大的差距的,加快推进防沙治沙工作,既要紧紧依靠政府主导,又要积极发动社会参与。

在这次活动上,国家林业局还

向全国工商联副主席、亿利资源集团董事长王文彪颁发了“中国沙漠化防治实验示范基地”的匾牌。

(摘自《中国新闻网》文/林玉)



央行发布调查结果 居民消费意愿降至12年最低

央行日前发布2011年一季度储户、银行家、企业家问卷调查报告。调查显示,85.8%的城镇居民倾向于储蓄,包括投资债券、股票、基金等变相储蓄及储蓄存款,只有14.2%的居民倾向于“更多消费”,创下了1999年调查以来的最低值。

储户调查 消费出现十多年来低潮

这项调查覆盖了全国50个城市2万户城镇储户。在当前物价、利率以及收入水平下,仅14.2%的居民倾向于“更多消费”,这是1999年调查以来的最低值,消费出现了近十多年来的低潮。在众多投资方式中,选择“房地产投资”的居民达25.1%,虽然比上季减少1个百分点,但“房地产”仍是居民投资首选。其次为基金(21.9%)、股票(13.5%)。

对于当前房价水平,有74.4%的居民认为“过高,难以接受”,而且对调控后房价走势,大部分居民表示悲观,只有近20%的居民认为房价会下跌。

近半居民认为 下季度物价还涨

调查还发现,目前居民对物价满意度缓和,未来物价上涨预期减弱;就业与收入情况向好,就业预期乐观,收入预期仍不理想。

居民对物价满意指数升至17.3%。其中,虽然仍有66.9%的居民认为物价“高,难以接受”,但这一数字较上季下降7个百分点。对于未来的通胀形势,居民认为下季物价仍将上涨的比例占47.1%,较上季减少14.3个百分点。

在收入方面,居民当期收入感受指数为54.5%,较上季回升3.4个百分点,但低于去年同期水平。未来收入预期指数与上期基本持平,为55.4%,显示居民对未来收入预期仍显谨慎。

通胀和后顾之忧 抑制消费

渤海证券宏观分析师杜征征表

示,去年以来持续偏紧的政策调控,使得消费者预期发生了一定的变化,其通胀预期出现减弱;但高涨不下的通胀及众多后顾之忧尚未解除也使得消费者减少了消费支出,更多的将钱存在银行或投入股市,这点从今年前两个月的社会消费品零售总额同比增速出现较大回落中可以看出。

网友期望 房价调控再加力

业内人士表示,目前商品住宅成交量虽然下降,但房价走势仍是扑朔迷离,目前还不能给购房者房价下跌的信心,因此很多人在选择观望的同时,仍不看好未来房价走势。

对于这一调查结果,多数网友表示结果与公众反应基本一致。一位网友发表评论认为,调查与公众的反应基本是一致的,国家前期的调控措施对物价起到了一定的抑制作用,房价调控还需继续加大力度。

(摘自《中国消费网》)

相关调查

预期货币政策趋紧者飙升

全国银行家问卷调查显示,一季度,银行贷款需求指数为85.2%,较上季提高2.1个百分点,连续两个季度攀升。分行业看,制造业贷款需求略有提高,农业与非制造业贷款需求下滑,房地产业和建筑业贷款需求指数回落。

对下季货币政策,32.1%的银行家预期将保持现有适度水平,较上季下降9.3个百分点;66.1%预期“趋紧”,较上季大幅提高15.8个百分点;1.8%预期“趋松”,较上季下降6.5个百分点。

企业家信心指数略有提高

央行同时发布的一季度企业家问卷调查结果显示,一季度,我国企业家信心指数为76.3%,较上季提高2.1个百分点;企业经营景气预期指数较上季上升2.8个百分点至73.4%,为近3年来最高水平。

