

房地产业界人士多认为——

二套房首付四成属“温和”政策

市场风传的二套房首付提高终于“落地”，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，贷款首付比例不得低于40%，贷款利率严格按照风险定价。

近日，《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》发布，提出11条房地产调控措施，其中二套房贷首付回归四成最受关注。

利率才是关键 政策未涉及

房地产业界人士分析，此次基本是旧政策重申，主要是进行预期管理，防止房价过快上涨。但二套房信贷中关键的利率提高并未涉及，仍属于“温和”政策，难再现2007年二套房贷收紧后房价应声而降的效果。

银行资深人士梁东晖分析，此次政策正式取消了改善型住房的说法，二套房政策收紧。据了解，此前二套房政策中提出对改善型住房可实行适度优惠，此次已完全取消该种提法，“一刀切”将二套房首付提高到至少四成。此外，在界定二套房时，首次提出将以家庭为单位。

但对于二套房的利率是否回复此前提出的上浮1.1倍，此次政策未涉及。

房地产业界人士多认为，此次出台政策是“旧调重弹”，属于



张裕国 摄

“温和”政策。中原地产项目部经理黄韬表示，此次出台的并非新政策，而是对以往政策的强调重申。此举意在表明政府非常关注房地产，关注房地产运作是否得当，释放调控信号更加强烈，对市场做一些暗示，是否能真正造成影响要看市场情况。

值得关注的是，二套房政策中关键的利率没变化。黄韬认为，事实上对购买二套房的家庭而言，购房月供成本的提高，比首付提高的影响更大。此次政策对此未有涉及，是给政策留下松动的空间。如果房地产市场“乖了”，上涨不再那么疯狂，可能利率就不上调，否则可能恢复

利率1.1倍措施。

房价至少要到底才下降

在2007年9月27日出台的二套房收紧政策，曾让楼市出现拐点，房价应声而跌。此次二套房政策再度收紧，是否房价会再度应声而跌呢？

黄韬认为，目前政府只是希望通过土地、金融等组合拳让房价稳定下来，此次新政策也很难让到房价下降。目前广州楼市购房人群以二套房以上的改善型投资型为主，因此政策对成交量的影响还是有的，但不大。目前二套房购房中做四

成以下首付的占一半左右，但利率方面还是可以打最多29%的折扣，接近七成。他预计，房价的下降“大约在冬季”，至少要到今年第四季度才开始慢慢下降。

梁东晖则认为，二套房政策对广州楼市短期内会有影响，至少在第一季度，房价会定下来，不再往上涨。但今年广州的房价下降很难。由于亚运会的影响，全市的供应量仍趋紧，再加上市政环境在第三季度开始将变好，将提高广州楼市的吸引力。这次与“9·27”力度不同，只属于刺激政策宣布退出，仍属于“温和”政策。目前楼市游资多，二套房收紧主要是打击投机，打击全民炒

房现象。今年经济环境变好后，应该游资也会从楼市撤出，到实体经济中去。因此，预计对广州楼市成交量有影响，对楼价没影响。

算账：购120万元二套房首付多交12万元

以购买价值为120万元的二套房为例，如果在优惠政策下，首付三成，利率下浮30%，则首付款只需36万元，按照等额本息还款法，月均还款额为5160.44元。如果首付四成，利率上浮10%，则首付款需缴48万元，较前者多交12万元，按照等额本息还款法，月均还款额为5382.55元。如果在首付均为四成的情况下，后者较前者则要多支付利息总额23万余元。(据新华网)

相关链接：

二套房贷首付比例不得低于40%

近日，《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》发布。《通知》要求，金融机构在继续支持居民首次贷款购买普通自住房的同时，要严格二套住房购房贷款管理，合理引导住房消费，抑制投资投机性购房需求。对已利用贷款购买住房又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，贷款首付比例不得低于40%，贷款利率严格按照风险定价。



楼市新政引发的思考(二)

观点之二 打击投机——大城市感冒全国吃药

“打击投机”是本次调控政策的重点。这里所指的“投机”是炒房。

炒房指低买高卖、快进快出，通过快速资金周转获取巨额差价，专业炒房单套房的投资周期在几天至三个月之内。此次“调整征收营业税期限”，商品房五年内转卖，征收营业税5.5%及“二套房首付比例40%”，确实是限制。能否真正起作用，还有待于各地方执行力度。

相关数据表明，洛阳楼市投机炒房因素虽然有，但不占主流。更多的投资是中长期投资，投资形式

多为以租养贷。

2009年1月至10月，洛阳二手住宅销售套数6850套，比2008年同期增加600余套，上涨9.7%。我们从二手房门店也了解到，两年以内新房流入二手房转售非常少。精顺公司代理的投资类项目创展·国际贵都，2007年入市，2009年10月售罄，价格每平方米上涨500元，但交房时，只有5%左右客户直接转让出售，80%是长期投资，以租养贷，15%自用。炒房因素少，一方面因为三线城市楼价涨幅还不足吸引炒房者。另一方面，投资房产更多因为可选择的投资渠道少，通货膨胀预期下，投资者买房求保值，对房地产行业形成一种“挤入效应”。

另一个算得上投机的行为应是“囤地”。很多业内人认为囤地是导致房价居高的一个重要因素。以洛阳市场来看，现阶段开发商已错过了“新区集中开发”时期“囤地”机会。在今天频爆地王的时候，洛阳开发商也很谨慎，量入为出，拿地搞开发多半跟旧城改造等城市化进程的时间表对应，鲜有蓄意进行土地储备的。

综上所述，打击投机基本上是大城市感冒全国都吃药，对洛阳适用有限。不过根据文件精神结合地方现状进行落实，还是必要的。比如洛阳，我们认为2010年促进现有开发商已拍土地的开发力度，加大目前商品房供应倒是当务之急。加快新区尊崇东方

今典、建业·高尔夫花园、泉舜财富中心的后续建设，强制西工国贸商街、润阳广场等一些闲置土地的开发，促进北京住总、五女冢、西小屯旧城改造项目的加快入市，对缓解目前洛阳供应相对不足的现状、购房恐慌以及平衡房价倒能产生一定的作用。(未完待续)

(精顺研究院)



建设工程造价的计价方法

河南广文律师事务所王向峰、李宗虎律师：计价方法是建设工程造价形成方式和过程的反映。我国工程造价的计价方法，正经历着由计划经济体制下的定额计价向市场经济条件下清单计价的变革过程。目前，两种计价方法并存。

定额计价是以假定的建筑安装工程为对象，按照颁布的建设工程定额，计算出每一单元子项的费用后，再综合形成整个工程的价格，即按定额规定的分部分项子目，逐项计算工程量，套用定额综合基价确定综合基价合计，然后按规定计算标准确定施工措施费、差价、专项费用、利润和税金，经汇总后形成工程造价。作为定额计价基础的工程建设定额综合基价，是完成相应实体项目单位工程所需的人工费、机械费、材料费、管理费之和，是建筑产品的统一基价。

工程量清单计价，是在建设工程招标投标中，招标人按照国家统一的《建设工程工程量清单计价规范》的要求以及施工图，拟出工程量清单，投标人依据工程量清单、施工图、市场价格、企业定额等自主投标报价以此确定工程造价的方法。工程量清单包括分部分项工程量清单、措施项目清单、其他项目清单、规费项目清单和税金项目清单。分部分项工程量清单应采用综合单价计价，综合单价由人工费、机械费、材料费、管理费和利润组成。

中侨·铭秀商铺热销解码②

什么样的商铺有投资价值？当然是繁华地段的商铺！

中侨·铭秀 方圆一公里无空铺

好的开始是成功的一半。而找到一个理想的商铺开店投资，就等于成功了一半。所以，任何



开店者或投资者，都期望找到一个理想中的黄金地段。

中侨·铭秀有着怎样的地段优势呢？

它坐落于西工传统商业核心区域，王府井·新都汇和百货楼两大商圈近在咫尺，其间小商品、手机、茶叶、水果、食品、电动车等各类生意红火的零售、批发市场星罗棋布。

它紧邻玻璃厂路、影院街、

唐宫路、金谷园路……几大成熟居住社区，周边密集的高档楼盘也即将陆续交工，这些社区数万居民的日常消费，不容忽视。

它拥有最密集的交通网络，近20条公交线路汇集于此，火车站、汽车站徒步5分钟可达；它拥有最知名的教育配套，市实验小学、市三中等环绕四周；它拥有最完备的金融配套；它拥有最

全面的医疗配套，科大二附院等应有尽有；它还拥有最亲民的休闲配套，周王城广场每天热闹异常……

这些优势全部加起来，成为中侨·铭秀商铺的强大消费后盾、强大经济基础、强大商业力量。今天错过了它，别说以后想要等待这样的地段，就是方圆一公里都不会有空铺了。

(默默)

