

2010年房地产政策“限”字当头



(资料图)

2010年的楼市,像一个调皮的孩子,在岁末年初经历了轮番的政策“打击”。限囤地、限外令、限返点……既然被列入了过热行业,就必然要面对更多“限”字当头的政策,虽然落地尚待时间,但“透明”与“有序”正一步步走来,无论是拥有房子还是租房子的人,都期盼着由此带来的“规范”。近日,住建部、发改委、财政部、国土部、人民银行、银监会六部委相关领导在国务院新闻办举行的新闻发布会上,详解了国家近期出台的一系列房地产调控政策。

1 限囤地：万顷土地闲置

国土部：1月底之前基本处理“干净”

在该次新闻发布会上,国土资源部副部长肖小苏介绍说,截至2009年底,全国仍有约1万公顷闲置土地,其中有54%是政府原因造成的,包括规划调整、土地经济纠纷造成司法查封等,致使土地不能按期开发。针对这些问题,国土部正在安排清查处理,要求各地在2010年1月底之前基本处理完毕。

2009年的房地产市场跌宕起

伏,“地王”频现、土地闲置、开发商囤地,土地、房子比着飙价。政府除了坚决回收流动性外,在国办的《通知》中明确提出要增加土地的有效供应,提高普通商品住房和保障性住房的供地比例,以打击开发商囤地,清理闲置土地,以期能有效抑制不断疯涨的房价。

“地王”的产生在很大程度上是源于政府对闲置土地处理不及时,导致开发商连连叫苦“土地不足”,甚至有不少开发商公开表示:囤地是必须的,要应对今后土地不足,房地产是要囤地的,手里有“粮”心中才不慌。

肖小苏称,2008年,全国房价下行时,全国60%的土地卖不出

去,因此“地王”的产生是源于房地产开发企业对房价上涨预期过高,相互竞争抬高了地价,而不是制度原因。

2 限外令：传言要恢复

北京市住建委：“暂停”规定到期自动废止

业内人士潘石坚12日在其微博中发布的一句“传限外令要恢复”让大家不禁把焦点转移到限外令的重新执行上。

北京市住建委相关负责人对此回应说,目前尚未接到新的政策调整通知,去年暂停执行的限外政策已经在2009年12月31日到期,按

照法律程序将自动废止。换句话说,北京的限外令已经“自动重启”。

2006年,为防止资产过热和“热钱”对中国经济的冲击,国家收紧对外商投资房地产的口子,同年7月11日,商务部等六部门联合出台了《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》,即业内所说的“限外令”。

2009年1月,受到金融危机冲击,北京市住建委贯彻国务院稳定楼市的宗旨,发布了15条促进房地产业健康发展的新政,自2009年1月1日至12月31日暂停执行《关于规范境外机构和境外个人购买商品房的的通知》,外资在京购房再次被放开。

3 限返点：担保机构业绩损失将过半

银行业协会：非常重视个人按揭的风险

此前在国内二手房市场普遍存在的“银行向房贷中介返点”现象被中国银行业协会勒令叫停,近日,一份名为“关于规范做好个人房地产按揭贷款业务 维护市场秩序的自律共识”的文件突然出现在银行业协会官方网站。银行向房贷中介“进贡”的潜规则很可能就此打破。

银行业协会相关人士认为,随着银行业金融机构个人房地产按揭贷款业务迅速发展,银行业金融机构为争取房贷业务资源争相向房贷中介支付高“返点”费用,由此引发了银行间的恶性竞争,严重扰乱了市场秩序,影响了银行信贷安全和房贷业务的健康发展,损害了银行和消费者的利益。因此,银行业协会要求,自2010年1月1日起,各会员单位应停止以任何形式向房贷中介及其从业人员支付与其所提供的服务不对称、纯粹业务介绍的“返点”费用。

某房产界资深人士预计,一旦“房贷返点”被彻底掐断,房产中介不会受太大影响,因为这类机构的盈利构成主要以促成交易所收取的交易佣金为主;而房贷担保机构的损失将在50%以上。他表示,叫停房贷返点将改变房贷担保机构的收入模式,促使房贷担保机构的服务向多元化转变。(据新华网)



楼市新政引发的思考(三)

观点之三

保障性住房≠人人有房“购”

温总理讲抑制房价过快增长“政府应该做的第一件事情就是要加大安居工程的建设力度,加快棚户区改造”。“国四条”和“十一条”都强调继续大规模推进保障性住房建设,力争到2012年年末,基本解决1540万户低收入住房困难家庭的住房问题。到2015年,中国住房目标第一个就是保证人人有房住。

但是“人人有房住”不等于“人人有房购”,谁也不可能保证人人买得起房。从2006年开始,国家给各地政府均下有建设保障

性住房的任务及指标。但是,国家相关统计数据表明能完成30%的城市都很少,且“六连号”事件等丑闻也表明经适房市场问题多多。

所以政府在2008年强调加快廉租房的建设力度,新政又统一称之为“保障性住房”,将经济适用房和廉租房囊括其中。

保障性住房的建设一直面临两难。不市场化,全政府行为,从规划到建设分配,政府资金压力大,且很可能成为腐败温床;市场化,开发利润小,开发商会想尽办法增加开发利润,很可能真正困难家庭住房问题得不到解决。按相关部门公布数据,2010年洛阳保障性住房的供应量为

21864套,但是接触过的开发商私下表示,在办理相关手续过程中在政策许可范围内都想把经适房的供应性质转化为商品房,否则一个项目开发三年下来,基本利润无法保证。精顺在许昌服务开发商的普遍做法是,将政府下达的廉租房的建设成本直接摊派到项目其他商品房的价格上,廉租房建设反而变相增加了开发成本,从而间接导致了房价上涨。

我们认为以政府为主导,合理利用现有资金比如住房公积金的盈余,集中快速解决住房困难,如以货币补贴形式发放给中低收入家庭,或许更为直接有效。长沙等城市已开始实践,此需另著文探讨,不赘述。

结语:决策者手里有一架天平,一头是经济,一头是政治。经济需要发展,政治需要稳定。哪头翘了按哪头,维持一个基本平衡,这是决策者的基本出发点,也是我们判断大势的一个基本着眼点。等经济全面恢复了,中央认为对房地产拉动的依赖减弱了,拐回头调控房地产的时候,政策可能会严厉些。(精顺研究院)



去年全国房价大幅走高

昨日,国家统计局发布了去年全国房地产市场运行情况。统计显示,去年我国商品房销售面积大幅增长,而个人按揭购房同比增长了一倍多。按全国商品房销售额除以销售面积计算,去年全国商品房均价为每平方米4694.65元。

房地产投资高增长今年或放缓

据介绍,去年,全国房地产开发企业房屋施工面积31.96亿平方米,同比增长12.8%,其中房屋新开工面积11.54亿平方米,增长12.5%。全国完成房地产开发投资36232亿元,比上年增长16.1%。其中,商品住宅完成投资25619亿元,增长14.2%,占房地产开发投资的比重为70.7%。统计还显示,全国房地产开发企业完成土地购置面积、土地开发面积均下降。

据测算,去年12月单月投资达4961亿元,新开工面积高达1.78亿立方米,均高于去年11月的高位,显示去年12月房地产投资延续高增长态势,但业内人士认为,在政府针对房地产连续出台调控政策及收紧信贷之后,这种高增长态势不可持续,2010年房地产销售、新开工及投资增速均将放缓。

(据新华社)

如何适用定额计价法确定工程造价

河南广文律师事务所王向峰、李宗虎律师:适用定额计价法确定工程造价的步骤和方法为:

- 1.收集资料。包括设计图纸、现行定额及有关费用调整文件、合同、施工组织设计等。
- 2.熟悉图纸。目的在于认知工程内容、结构特征和技术要求。
- 3.工程量计算。工程量作为计价基本数据,计算顺序为:根据工程内容和定额项目列出需计量的分部分项;按一定计算

顺序和规则列出计算式;将施工图示尺寸及有关数据代入计算式计算;按定额中的分部分项的计量单位调整相应计算结果的计量单位,使之一致。计算工程量宜分层、分段、分部位计算,最后合并同类项编制工程量汇总表。

4.套用定额单价。应注意:分项工程名称、规格和计量单位须与定额相应项目内容一致,即在定额中找出相适应的项目编号,

查出该项目的单价;如不一致(如混凝土强度等级与定额规定不同等),应进行定额换算。允许和不允许换算的具体项目,执行定额规定。

5.编制工料分析表。根据各分部的实物工程量和相应定额子目所列人工、材料、机械数量,计算出各分部的人、材、机数量,汇总得出该单位工程的人、材、机数量。

6.费用计算。根据汇总的

人、材、机数量,套用相应定额单价计算直接费、间接费、利润和税金,汇总得出工程造价。

