



# 2009年洛阳楼市总结暨2010年楼市预判(二)



楼市资讯

## 物业税呼声渐紧 专家建议选择部分二三线城市试点

物业税似乎是一个让人不觉厌倦的话题,没有过度渲染的只言片语便会引来一阵讨论风潮。

各地两会上代表委员们“尽快开征物业税”的呼吁已不绝于耳,最近又有业内人士透露,海南将征收物业税以遏制房价飙升,这使得物业税讨论趋于白热化。

专家表示,征收物业税是必然趋势,目前比较稳妥的做法是选择部分城市或区域进行试点,使物业税真正“实转”。但是,物业税与房价是两回事,开征物业税的主要目的是完善财税制和地方税制,调节收入分配和增加地方财政收入来源等,开征物业税的一个核心和难点是如何对居民房产征税。

对于此起彼伏的物业税“实转”传言,北京大学房地产研究所所长陈国强认为,选择部分二三线城市或区域作为试点倒是有可能。“征收物业税是一个必然步骤,但还有很多基础问题需要解决,比较稳妥的做法是在试点城市或区域使物业税真正‘落地’。而北京、上海等一线城市,由于其城市地位比较特殊,一旦物业税‘落地’对市场和人们的心理都会产生较大影响。”他解释说,试点工作相对整体铺开而言有更多“灵活空间”,当然,是否实施还取决于决策层。(据新华网)

### 市场供应——供不应求,全民抢购

除了各类需求集中爆发以外,2009年另一个显著特征就是市场供应不足,具体表现为:

**一、土地供应锐减** 2008年市场低迷,导致2009年土地投放锐减,土地成交寥寥。2009年全市共成交土地18宗,面积为842亩,其中上半年仅成交2宗,面积不到100亩,中心区单块成交土地鲜有超过100亩的。而2008年仅上半年,全市就成交土地20宗,面积达2513亩,这些地块在2009年也少有开发。北京住总定鼎北路以西的两幅925亩土地,2009年下半年征

集代理,年底才开始动工;西小屯以及五女冢的城中村改造项目也是只听锣鼓不见动土;与2009年一线城市“地王”频出相比,洛阳的土地市场就显得相当沉寂了。

**二、上市新盘屈指可数** 2009年全年商品房批准预售项目有90个,建筑面积达180.15万平方米。其中,瀍河的恒大绿洲15万平方米,西工区中安花园5万平方米,涧西区的壹号城邦5万平方米、世纪华阳二期13万平方米,河畔明月3万平方米,新区的国宝花园帕提欧有近3万平方米,还有九鼎·中和湾6万平方米的开发项目无疑也成了重头戏,另市府名邸三期、顺驰城三期、政和东郡均以万余平方米入市,道北、老城等也有小地块开

发。但号称百万平方米大盘的东方经典2009年的推盘速度却不尽如人意,一整年就推了2栋小户型,其余再无新房源;泉舜财富中心下半年房源告急,去年年底才推出新房,价格还遮遮掩掩。涧西区的中泰世纪花城,原计划5月份推出的五期项目也推迟到2010年。

西工核心区到2009年5月份可以说“一房难求”了。申泰新世纪、广厦中州国际清盘,城尚城、鑫源都市领秀、中侨铭秀剩余的都是高楼层大面积房源,政达·甘泉园的多层也悄无声息地销售一空,另外天仁·爱丽舍的工程问题也无人再提,这就不难理解期间出现的中安花园2000多人抢400套房子的现象了。

**三、广告投放严重缩水** 2009

年广告投放,除了几个所谓品牌大盘为维护形象露个脸以外,其余项目几乎只剩下了开盘广告,阶段性推广广告也销声匿迹。帝都国际城简单粗糙的广告画面成了报纸上一道怪异风景,其他让人有点印象的估计也就是恒大绿洲“开盘必特价,特价必升值”的广告语了。如此简约的广告投放也反映了市场供不应求的特征。(精顺研究院)



## 建设工程施工合同价的确定方式(一)

河南广文律师事务所王向峰、李宗虎律师:建设工程施工合同可以采用三种方式确定合同价:固定价、可调价和成本加酬金。

固定价是指合同总价或者单价在合同约定的风险范围内不可调整,实施期间不因施工所需要素价格等因素的变化而调整,有固定总价和固定单价两种形式。

在固定总价情形下,发承包双方就承包工程协商一个固定的价

格,无特殊情况不作变化,承包方承担合同履行过程中的主要风险,即实物工程量、工程单价等变化而造成损失的风险。

其适用条件为:1.设计深度已达到施工图设计要求,设计图纸完整齐全,合同履行中不会出现较大的设计变更,承包方据以报价的工程量与实际完成的工程量不会有较大差异;2.工程规模较小,技术不太复杂;3.合同工期较短,一般在一年之内。

固定单价合同,发承包双方在合同中约定单价包含的风险范围和风险费用的计算方法,在约定的风险范围内单价不再调整,风险范围以外的单价调整方法,应当在合同中约定。固定单价有估算工程量单价和纯单价之分。估算工程量单价,是以工程量清单和工程单价表为基础和依据来计算合同价,即由发包方提出工

程量清单,列出分部分项工程量,承包方以此为基础填报相应单价,累计计算后得出合同价。

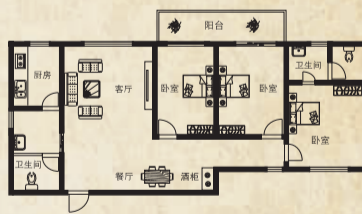


洛阳银鑫房地产有限公司向全市人民拜年!

## 新春答谢感恩回报

### 东城首席北岸名邸

### 一口价3333元/m<sup>2</sup> 只限9套



三室两厅两卫

建筑面积约:150.39m<sup>2</sup>

无论身处何处,举目即赏15公里洛浦胜景,豪阔十足,彰显大家风范。超大客厅,连续开间,尽量大户型门厅,连接餐厅,方便舒适。主卧观景大阳台,双采光设计,方正通透,270度观景。超大观景大阳台,独有的连廊式设计,让每间房都可享受洛浦河景。人性化卫生间设计,干湿分离,闹中取静,尽享洛浦美景。

- 东区核心:驻守城市中心九都路和南大街交会处,傲居洛浦沿河东区,畅享美景,达观天下。
- 百亿配套:紧邻八角楼、南大街商业街、丹尼斯百货、大张量贩等商业旺地,见证财富升级。
- 百年建筑:配套双气、人车分流、高速电梯、刷卡式出入、户外抄表、科技完美人生。
- 瀚景名宅:4栋水岸第一排尚品建筑,距离城市绿肺洛浦公园仅50米,尽享洛浦河景。
- 奢华空间:充盈贵族艺术真髓,88m<sup>2</sup>典雅两房、133m<sup>2</sup>朗阔三房、151m<sup>2</sup>奢华三房惊世巨献。



新春热线/ 0379-63988888

- 接待中心:九都路和凤化街交会处
- 开发商:洛阳银鑫房地产开发有限公司
- 代理商:KSOS 奎辰地产顾问

### 诚聘

KSOS奎辰地产顾问因业务拓展需要,特招聘:资深策略总监、资深设计总监、资深销售经理(各两名,春节后上岗)。要求:具有大专以上学历,需三年以上地产从业经验,有良好的团队合作精神。有意者请将个人详细工作简历及照片发至公司邮箱:ly.ksos@163.com