

京沪穗深等多地楼市限购令延续执行

各地楼市限购政策难抑楼市反弹趋势,住建部强调热点地楼市限购令将加强,限购政策到期的海口、福州、厦门、温州等四个城市明确将继续执行,而部分无明确政策时效的城市则表示暂无取消限购政策的时间表。

2010年4月30日,北京出台的“国十条实施细则”中率先明确提出,5月1日起北京家庭只能新购一套商品房。此项调控重拳一出,惊起楼市一片哗然。而9月29日国务院出台“国五条”掀起二次调控后,上海、广州、深圳、天津、大连、南京、杭州、宁波、温州、苏州、厦门、三亚、海口、福州、兰州等15个城市也纷纷推出限购政策。其中,福州、厦门、海口、温州等四个城市“限购令”有效期至2010年12月31日。

多城市继续限购

海口市网站资料显示,海口市日前出台《关于进一步贯彻实施促进房地产市场平稳健康发展政策的意见》明确,从2011年1月1日起,海口市及外省市居民家庭可在海口市新购买1套商品住房。这意味着于2010年12月31日到期的楼市限购政策将延续执行,而且新的限购政策并无到期时限。

根据新华社报道,曾注明商品房限购政策“有效期限”至2010年12月31日的福州、厦门等部分城市日前决定,将顺延执行此项政



策。有媒体引用官方表态称,温州市在2011年仍延续楼市限购政策。

而部分未明确政策时效的城市也表示,限购政策何时退出仍无时间表。北京、上海、广州、深圳四大一线城市已明确表态,今年将继续执行包括“限购令”在内的楼市调控政策。

深圳市规划和国土资源委2010年12月27日向媒体表态称,“限购令”不仅继续执行,而且要严格执行,目前没有取消的时间表。广州市国土房管局在回复媒体采访时表示,广州“限购令”没有设置结束时间,2011年会继续实施限购措施。至于什么时候取消,则

要视市场运行情况再作决定。

北京市住建委、上海市房管局人士日前均表示,两市去年执行的楼市调控细则无截止时间表,当地政府也暂无取消“限购令”的计划。

继续执行楼市限购政策同时被列入2011年调控范畴。在此前2010年12月29日召开的全国住房城乡建设工作会议上,住建部部长姜伟新表示:“在一些热点地区和热点城市,房屋的限购令将进一步加强。”

限购令效果落空

世联地产首席分析师王海斌在接受《第一财经日报》采访时表

示,从周成交量来看,限购令出台的效果非常明显,但从月度走势来看,少数限购城市成交量在10月暂时回落后于11月再次反弹,而房价的上涨冲动更让业内人士担忧。

根据国家统计局公布的11月70个大中城市房屋销售价格指数来看,15个限购城市中仅广州新房价格环比下降0.1%,另有5个城市新房价格持平,其他10个限购城市的新房价格均环比上涨,而这些城市新房价格的同比变化除广州外,其他15个城市均大幅上涨,其中海口和三亚分别同比上涨49%和55.1%。

王海斌说,总体上楼市“限购令”并没有达成其预期中的抑需求效果,相反带来部分城市交易的反弹和地王的诞生。

不仅如此,开发商10、11月份的销售业绩亦增长异常迅速,也显示出限购政策效果不佳。公开资料显示,1~9月各大上市地产公司的销售业绩中,绝大多数公司的完成率不到75%,但截至11月,国内一线的13家标杆房企中已有近七成提前完成了2010年初销售目标。

世联地产研究报告认为,楼市现反弹迹象将是调控前奏。根据量价规律,成交量的持续上升必然带来成交价格的上扬,目前楼市又呈现反弹的迹象,按政策的惯性,若反弹持续并向其他未反弹区域扩大,则政府再次调控的可能性很大。(财经)

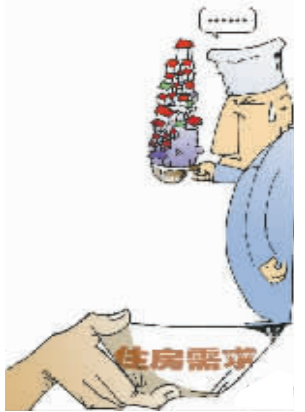


住建部问责保障房机制成形

据《中国经营报》报道,2010年底,全国住建系统工作会议在北京举行,在该次会议上,住建部部长姜伟新将对调控政策落实不力的地方政府进行处罚。不过,在此之前,对于不能完成保障性住房任务的地方政府处罚机制的文件,已经基本编制完成,会签之后将上报国务院。

问责机制包括,对未能按照“责任书”完成保障性住房开工任务、竣工任务、资金到位任务等指标的,采用通报批评、责令整改、约谈地方政府主要行政负责人、推迟暂停保障性住房中央财政转移支付等处罚,对于情节严重,整改期内未按要求进行整改或者整改未达标的,对主要行政责任人记行政处分等。

保障性住房主要由地方政府财政力量承担的背景下,希望这样的问责制度,能够对地方政府形成足够威慑。(美文)



中国房地产未来10年~20年十大美好畅想(二)



畅想四

中国未来以高速接运系统彻

底突破行政区域划分的工作和生活模式,将在未来10年实现。

中国高铁时速已经达486.1公里,我们的高速接运系统,使得原来的行政划分有些不起作用,当高速铁路全国形成后,我们的生活模式将会在未来10年发生比前30年更加本质上的变化。

中原城市群的轨道交通已获得国务院审批,中国“四纵四横”的高铁规划已局部开通,未来10年,

中国行政区划将被彻底突破。区域一体化的中国,房地产是不是又该迎来新的变革呢?

畅想五

节能与环保、循环经济成为城市和建筑的必然,而不是现在的口号,在未来10年必将实现。

“低碳环保”成为本次深圳住交会的流行语。住交会的一个重点,就是展示集中于低碳、环保,包括新的一些地产企业及新的绿色人居方面的产品和项目,以及新技术、新材料的应用推广,这不仅响应国家的号召,也符合地产行业未来发展的趋向。

环保、节能、循环在现在看来还是句口号,因成本较高主要在公

建方面被引入,但在未来10年~20年,普通住宅建筑节能、环保、循环经济将成为城市和建筑的必然。

畅想六

未来20年城市群,养老住宅和养老社区的兴旺将成为中国置业一个新的重要增长点。

中国已跨入老年型社会,2008年统计数据显示60岁及以上人口15989万人,占全国总人口12%,远远超出联合国10%的标准。随着中国进入老龄化社会,养老住宅、养老社区将逐渐兴旺。

随着养老观念的转变,以及家庭生命周期与住宅寿命周期的不一致,“以房养老”逐步成为趋势。从国外的发展经验看,由于中高收入老年人具有较高积累和消费能力,与老年居住生活相关的产业存在巨大商机。住宅适老化课题是所有房地产开发项目都应该重视的环节,无论从社会意义还是从客户需求及产品卖点上都非常重要。

(未完待续)

张敬磊



www.shijingshun.com
高端地产
金牌代理企业
 电话: 4008-338-500
 地址: 成日路11号房产大厦11层

北京全面叫停“商改住”项目

继2010年5月北京禁止酒店类项目分层、分套(间)销售后,北京市住建委近日又发布了《关于加强已建成非住宅项目房屋分割登记管理有关问题的通知》,要求已建成的非住宅项目禁止擅自分割,从而全面叫停“商改住”项目。

根据《通知》规定,所谓已经建成的非住宅项目,包括商业、办公、配套、公建、配套公建、非配套公建、综合楼等,这些非住宅项目应严格按照规划批准的房屋设计用途进行经营和使用,禁止擅自分割。如果确实必须改变房屋平面布局的,应在不改变房屋规划设计用途的前提下,由具有相应资质的设计单位重新出具设计施工图纸,并报施工图审查机构按照规定进行审核。房屋分割涉及公用部位的,还应征得利害关系业主的一致同意。此外,住建委还要求,房地产测绘机构应当按照规划许可内容,和规划部门存档备案或经施工图审查机构审定的图纸,对非住宅项目进行测绘。

(法制)