

发改委将专项检查 地产明码标价政策执行情况

据中国之声《新闻纵横》报道,根据国家发改委的有关规定,从5月1日开始一二手房销售单位必须在醒目位置为每套房屋明码标价,以打击价格欺诈现象。房地产项目价格一天一变将受到更加强有力的监管。那么各地对这项政策的执行情况究竟如何呢?在这场房价的博弈中,监管者又是否有后续绝招呢?

执行效果不理想

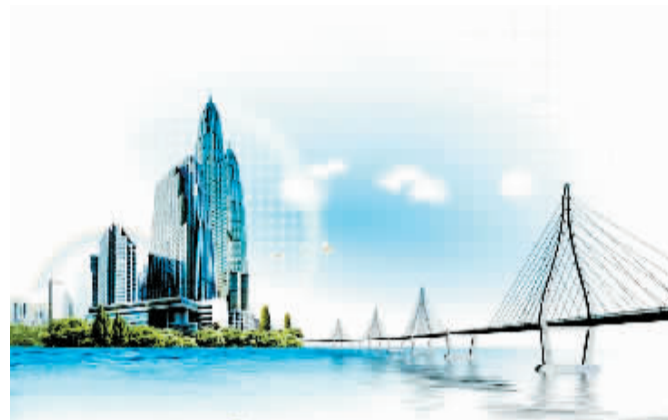
近日,记者走访郑州市区内多家楼盘发现,执行效果并不理想。东区一家刚刚开业的售楼中心正在进行房屋预售,售楼小姐以价格未定为由拒绝公示,只是一味劝说顾客买房:“我们现在需要你交诚意金,你买一套房子需要交10万块的诚意金。咱的价位参考周边,均价肯定不会低于1万,但现在价格还没有出来。”

而在郑州另一家售楼中心,工作人员又以房源所剩不多为由搪塞看房者:“价格都记住了,您问哪套我可以直接给您说价格,现在房子比较少了。”

在山东,记者来到一家已经开盘正在销售的楼盘售楼中心,依然没有看到有关一房一价的价格公示表,工作人员解释说:“我们想做一个更漂亮的挂在墙上,这个肯定在节后了,因为现在都在放假嘛!”

《商品房销售明码标价规定》也把二手房列入其中,可多家中介机构表示尚未接到通知,执行也较为困难:“我们还不知道呢。二手房没法明码标价,因为主动权在业主方面,比较优质的贴出来,不优质的一般都不贴。”

上有政策 下有对策



即便在广州这样的楼市一线城市,开发商虽然公示了每套房子的总价,却没有标明优惠折扣,还在毛坯、精装上玩花样,让消费者面对价格情况云里雾里。根据发改委颁布的《商品房销售明码标价规定》,开发商除了需要公布每套房子的价格,对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目,还要在规定时间内一次性公开全部销售房源,并严格按照申报价格明码标价对外销售。换言之,开发商可自行降价,但涨价必须重新申报。联达四方房地产经纪公司董事长杨少锋透露:“针对这个政策,同样是,上有政策下有对策。北京执行这个政策后,绝大部分项目就是‘我把价格报得高一点儿,然后我再降’,都采取这种策略,所以市场上折扣的空间都比较大。”

财经评论员李一戈对于商品房明码标价的执行前景很担忧,在他看来,监管部门的人力限制,特别是二三线城市的调控决心都直接影响了政策执行的效果。

李一戈说:“我个人觉得难度

确实比较大,在大的城市,你执行起来,监督起来,包括媒体监督可能还行,到二三线城市落实的难度比较大,一个是主管部门的决心有多大并不清楚,另一个是监督起来也比较难。开发的项目几十个上百个,这些主管部门人手有限,哪怕你成立专门的队伍去检查都检查不过来。”

而与一手房比较起来,二手房明码标价基本没有动作,业内人士告诉记者,二手房一房一价在具体操作上存在难度。河南弘业房地产代理有限公司经理崔号召说:“这个东西肯定要有个细则出来,不然实际操作还是会有问题。比如明码标价,业主说我愿意标这么多,到时候再给他便宜,业主让这样标了,没办法说明码标价。假如所有买房都不还价,那就没关系了。”

发改委将采取行动

面对以上种种困难,国家发改委也采取了自己的行动,最近他们将直接组织检查组在全国展开大范围的检查,希望借此将商品房明码标价

的政策真正推行下去。国家发改委价格监督检查司副司长张光远表示,商品房销售明码标价规定5月1日开始实施,发改委将直接组织检查组对重点地区、重点企业销售商品房的情况进行专项检查,重点检查经营者不明码标价、不一套一标价、不按照申报价格明码标价、不按规定明码标价和公示价格的行为,在标价和公示的收费之外加价收取未明确标示的收费行为,利用虚假的以及令人误解的标价方式进行价格欺诈等行为。

提醒消费者,一旦发现开发商、二手房中介没有按照一房一价、明码标价的规定执行,可以向价格主管部门进行投诉,一经查实严惩不贷。

张光远说:“消费者如果发现商品房销售不执行明码标价的规定可以拨打12358价格举报电话,我们将进行及时查处,如果他确实违反了明码标价的规定,我们将按照价格违法行为处罚规定进行处罚。”

有人曾经把商品房限价政策比成一盘象棋,价格部门如果没有后手,又不能一着制胜,对手将会有更多着数让看上去很美的限价政策名存实亡,因而商品房明码标价需要完善的配套政策,让开发商没有漏洞可钻。最近,发改委有关部门负责人已经到地方对房地产市场的成本、利润和价格等情况开展调研,计划综合考虑中国房地产业发展的实际情况和国外可借鉴的做法,将商品住房列入制止牟取暴利项目,严厉打击不法房地产开发商牟取暴利的行为。

杨少锋说:“不管是哪一种类型的房子,它主要的建安成本,土地成本都是很容易审计出来的,针对暴利采取行动,我觉得是一个非常好的办法。”(据新华网)



楼市资讯

银监会否认将于5月 出台房地产信托新规

5月3日,针对部分媒体报道银监会将于5月出台房地产信托业务新规,银监会有关负责人表示,银监会一贯要求信托公司在依法合规、风险可控前提下开展房地产信托业务,没有在5月出台房地产信托业务新规的计划。

近日,传言称,银监会可能会出台新规,进一步规范并收紧房地产信托业务,以防止房地产金融风险在信托业蔓延。

不过,中国信托业协会最新公布的一季度数据显示,在遭遇调控房地产企业融资渠道趋紧的情况下,一季度投向房地产领域的新增信托项目金额高达710.98亿元,同比增长12.5%。根据去年全年新增2864.08亿元的数据,这个增速与去年平均每季度房地产信托增速基本持平。

而从去年下半年起,中央就明确要求,金融机构要严格控制在政府融资平台与房地产领域的贷款。房地产调控、信贷政策持续收紧,融资渠道几乎被掐断,开发商的资金链愈发紧张,开发商“不差钱”或将成为过去式。

(据新华网)



央行: 继续运用利率等手段 房贷增速连降11个月

央行公布的《2011年一季度中国货币政策执行报告》提出,保持物价稳定仍是当前的主要任务,下一阶段要根据形势发展要求,继续运用利率等价格调控手段,调节资金需求和投资储蓄行为,管理通胀预期。报告同时显示,我国个人购房贷款增速已连续11个月下降。

物价上涨压力仍较大

报告显示,2011年第一季度稳健货币政策促进货币信贷增长向常态回归,并指出当前稳定物价和管好通胀预期是关键,下一步央行将切实加强流动性管理,把好流动性总闸门,运用利率等多种工具管理通胀预期。报告指出,准备金工具不存在绝对上限。

楼市开发贷款增速下降

报告披露,中国房地产贷款余额增速自2010年5月份以来持续回落。其中,个人购房贷款增速连续11个月下降,房地产开发贷款增速连续4个月下降。报告称,截至2011年3月末,全国主要金融机构房地产贷款余额9.89万亿元,同比增长21%,增速比上年末低6.4个百分点。

(据人民网)

从洛阳一季度楼市状况看调控新政影响



今年“国八后”、“限购扩大”、“限贷严格”、“保障房常态”等调控措施逐步得到落实,2010年三季度至今,央行5次上调存款准备金率,4次加息,一线城市楼市成交量到价格都呈现吃紧的趋势。

洛阳这样的三线城市,楼市发展走势和未来形势也需要综合分析。从去年9月起,洛阳市新房价格涨幅不小,已进入地级市房价涨幅监测名单。从洛阳一季度市场情况看,调控手段对洛阳楼市的影响并不大。从精顺代理的各区域楼盘成交情况看,波动并不明显。但是洛阳楼市发展也有很多不确定因素,比如郑州已执行限购,洛阳是否会执行限购,什么时候执行,限购会对洛阳楼市发展产生怎

样的影响等。

一、供应层面

供应层面,从洛阳一季度状况看,供应表现相当活跃。虽然有关数据显示一季度批准的预售项目并不多,仅21.05万平方米,同比下降53.79%,整体呈下降趋势,但从市场表现看,亮相、认筹、开盘项目此起彼伏。名优雅筑2期、紫金风景线1期、九嘉海港城等亮相,东方今典·观澜、建业高尔夫花园3期、中成·九都名郡等9个项目认筹,升龙广场、中泰世纪花城5期新领域、建业世纪华阳5期住宅和3期商铺、绿都塞纳春天以及盛唐至尊等都有新的动作。整个市场的表现是开发商并没有因为新政的推出而改变或延缓推盘计划,而是更积极地投入到项目开发和拿地进程中。

值得一提的是,货币紧缩、信贷从紧对开发商的资金链是一个很大考验,开发商后期需要考虑如何加快回款速度,开拓更多的融资渠道。

二、需求层面

需求层面,“新国八”的推出并

没有像前几次新政推出的情况一样,造成市场短期的观望,而洛阳楼市整体表现出相对较强的购买意向。主要原因一方面是一次次的调控并没有像客户预期的一样房价下降,而是越涨越快;另一方面一线城市的限购一定程度上增加了返乡置业人群的购房热情。升龙广场、世纪华阳5期前期认筹火爆,山水富地两栋多层、升龙广场10号楼、丰泰苑等项目基本开盘售罄就能充分说明问题。从目前市场发展的情况看,信贷政策对购房者的影响将逐步加大。信贷政策对购房者的影响是“自下而上的”,收入越低,支付能力越弱,受影响越大。因而对中小收入购房者,缓解购房资金压力是关键。

三、价格层面

一季度洛阳市场整体均价4789元/平方米,环比上涨15%,3月洛阳市场整体均价达5129元/平方米。各大楼盘在现阶段提升价格主要因素是市场可售房源有限,同时个别楼盘为新房源推出预热,存在策略性的抬价因素。

整体预判,二季度市场供应将

在很大程度上有所改善,各大楼盘或将陆续开盘,市场供需将呈现相对平衡的趋势。二季度如果政策继续趋紧,银行持续上调存款准备金率,对开发商的资金链将是一个极大的考验,亦或影响开发商入市销售的价格策略。未来洛阳是否执行限购、房产税等更严厉的房产新政措施,也将影响洛阳市场的需求层面。如果限购政策执行,其影响是自上而下的,收入越高,支付能力越强受影响的程度越大,因而对于高收入购房者,解决购买资格是关键。具有刚性需求和改善性需求的中低收入群体仍将是未来购房的主力。

(备注:以上相关数据来源于房管局公布数据及精顺研究院市场数据库)(周莉)

