

2007 楼市政策对国内楼市的牵制力似乎强于往年,加大落实力度,针对问题雷厉下药,一系列政策的出台让购房者从中看到些许希望。

晚报记者 王亚平

调控之手 祭出利器

名称:《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》

主治:利润过高

《通知》表示,土地增值税将以房地产开发项目为单位进行清算。包括房地产开发项目全部竣工、完成销售;整体转让未竣工决算房地产开发项目的;直接转让土地使用权等三种情况下,房产项目应该进行

土地增值税清算。而土地增值税税率采用四级超率累进税率。其中,最低税率为30%,最高税率为60%。

点评:从2007年2月1日起,以预征形式征收的房地产开发企业土地增值税时代结束了,这对于有大量土地储备的公司利润有较大负面影响,不过影响没有直接体现在房价上。

名称:《物权法》

主治:业主利益缺乏法律支持

《物权法》于今年3月16日通过,自今年10月1日起施行。对业主权利在法律上予以保护,物权法规定,道路、绿地、公共场所属于业主共有,地上车位归业主,地下车位由当事人约定等。土地使用权70年届

满续期的问题是多年来关注的焦点,物权法明确规定:住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期,这给业主吃了定心丸。

点评:13年酝酿,8次审议,这个开国以来争议最多、审议次数最多的法案终于瓜熟蒂落。这是一部具有里程碑意义的民事法律,它的施行让老百姓知道房子不登记,不真正属于你。

名称:二套房贷首付提高至40%

主治:市场投资热

中国人民银行、中国银监会9月27日联合下发关于加强商业性房地产信贷管理的通知,规定对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套住房的,贷款首付比例不

得低于四成,而且,贷款首付比例和利率水平应随套数增加而大幅度提高。

点评:靠小额资金就能玩转地产圈的投资客,终于在这个政策前“咯噔”了一下,退房、转变投资方式,市场交易量逐渐萎缩,以“户为单位”细则的出台彻底打破了部分投资客的梦想。

名称:国务院叫停小产权房

主治:集体土地非农建设

12月11日,国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议,指出必须坚决遏制近来一些地方违法、违规将农用地转为建设用地的蔓延态势。

会议强调,严格规范使用农民集体所有

土地进行建设,严禁非法占用(租用)农民集体土地进行非农建设,也禁止通过“村改居”等方式非法将农民集体所有土地转为国有土地。

点评:想买便宜的小产权以后再也不可能了,因为所有的行为非但不受法律保护,还可能触犯规定,保护自己的利益,就要一切从法。

名称:《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》

主治:未缴清宗地出让款而分割发证

《规定》强调,受让人必须付清宗地全部土地出让金后,方可领取国有建设用地使用权证,未按合同缴清土地全部出让

金的,不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。

点评:这意味着开发商拿地后将不能进行“分期付款”。然而,国土资源部有关部门负责人表示,这种理解并不确切。如果不违反合同约定,开发商拿地还可以“分期付款”,但不可以分期拿证。

名称:廉租房、经适房面积50/60

主治:低收入人群缺乏保障住房

建设部等九部门于上月底联合发布《廉租住房保障办法》,对廉租房面积、对象、资金来源作出了详细规定。该办法于12月1日起正式实施。“办法”进一步明确了廉租住房的重点保障对象是全国近1000万户人均建筑面积10平方米以下的城市

低收入住房困难家庭,将单套的建筑面积控制在50平方米以内。

也于当月30日发布的《经济适用住房管理办法》明确规定,经济适用住房单套的建筑面积控制在60平方米左右。

点评:保障性住房挺直腰板,低收入人群看到了希望,不理性的购房热或许能由此得以缓解,房地产市场的梯度消费也为时不远。



3月16日上午,第十届全国人民代表大会第五次会议表决高票通过了物权法草案,全场2839名代表响起了长时间的热烈掌声。

名称:《郑州市进一步规范城中村改造的若干规定》

主治:城中村改造无模可循

6月12日郑州市政府出台《郑州市进一步规范城中村改造的若干规定》(简称103号文),该文件第五条明确规定,城中村改造的安置开发比为1:2,即城中村改造中开发的建筑总量1/3用于村民安置,2/3用于商品房开发。第二十一条规定:安置房和规定安置开发比以内的开发商品房用地按照有关规定,采取招拍挂方式出让。

点评:这又被誉为城中村改造的“郑州模式”,关于该文件的争议未曾停止,但是有专家认为,城中村改造问题向来棘手,103号文件也是在摸着石头过河,只有贯彻实施,才能真正有利于探索城中村改造的科学模式。

名称:《关于加强土地调控严格土地管理的通知》

主治:土地“闸门”不够紧

8月13日,郑州市政府下发了《关于加强土地调控严格土地管理的通知》,严把土地“闸门”。

该通知规定,郑州市内五区(不包括上街)新增建设用地,将主要用于促进经济社会可持续发展的产业项目以及关乎国计民生的公益性、基础性设施项目,不再用于商品住宅开发项目。并要求严格落实基本农田保护制度,全面实施工业用地招标、拍卖、挂牌出让制度,严肃查处土地违法违规案件等。

点评:这就意味着,环线内商品房供应量将主要来源于城中村改造。

年度盘点
政策
事件
数字

2007
中原地产
发展年会
盛典特辑

迷雾尚在

数字坚挺

央行连续加息、房贷新政强势出台、土地价格狂飙、物业税悄然来临、资本市场高市盈率,中国房地产业仍旧经历着她的不平静;年末,北京、深圳等地的房价有了不同程度的回落,老百姓期待的“拐点”或将到来?如迷雾一样的楼市。但枯燥而有说服力的数字在2007年却依然坚挺。

晚报记者 梁冰

10% 这是财政部规定的土地出让净收益资金中用于廉租住房建设的比例。11月13日,财政部公布了《廉租住房保障资金管理办法》,此办法将从2008年1月1日起开始实施,旨在规范廉租住房保障资金管理,提高保障资金使用效益。

8万 今年,郑州开工8万平方米廉租房,120万平方米经济适用房。郑州市推行经适房与廉租房配建制度,尝试普通商品房配建廉租房制度,2007年开工建设8万平方米;同期,经适房开工建设120万平方米。

143 郑州出台规定改造143个城中村。城中村改造是城市建设的重要内容,7月20日,市政府正式下发《进一步规范城中村改造的若干规定》。按照计划,郑州市将在

282平方公里建成区内对10万亩土地上,30万常住人口居住的143个城中村进行改造。

19万 这是郑州住宅小区一个停车位的价钱。19万元能买什么?可以买个非常不错的中档车。但在郑州一些小区,19万元,只能买个停车位。今年国庆节过后,郑州多处住宅小区停车位的售价已超过每平方米5000元。

12.2万 西湖边的房子到底值多少钱?每平方米12.2万元,总价则高达2700多万元。最近,杭州吴山脚下楼盘西湖8号公馆成交的一套建筑面积222平方米的公寓,成交价格不但一举刷新了杭州转塘楼盘阳明谷创造的每平方米8.4万元的成交单价纪录,甚至还超过了上海的“汤臣一品”。