



【房价】 继续上扬,还是下调?

随着近期调控政策的相继出台,业界产生了两种截然不同的声音:一种认为调控政策会产生一定的积极作用,促使房价出现下调;而另一种则认为当前政策尚不足以缓解开发商高涨的拿地热情和上扬势头稳健的房价,地价和房价仍会继续上扬。

对于12月9日国务院关于“遏制部分城市房价过快上涨的势头”的言论,有业内人士认为,此举显示出了中央将打压楼市中的投资和投机性需求的决心,“未来房价下调的可能性增强”。

不过,房地产实战专家、河南王牌企创有限公司董事长上官同君在接受记者采访时表示,郑州房价一直延续着稳中有升的态势,没有出现暴涨的现象。“从今年前11个月的房价环比增长情况来看,郑州房价还是比较正常的,属于正常增长范畴,因此不会受到太大影响。”

路劲地产副总经理张海涛也表达出了类似的观点,郑州消费者的购买力很强,郑东新区的房子价格高但销售也特别好,今后郑州房价还有较大的上涨空间,“近期一些‘地王’的出现,很可能会进一步拉升周边楼盘的价格”。

以鑫苑(中国)置业以每亩690万的价格拿下的新地王为例,将来其建房成本接近每平方米6500元。目前其周边项目的售价都已处于郑州房价的高端区间,如菲城项目,根据市房管局统计,最近30天的销售均价为每平方米6375.75元;而当时的郑州“地王”建成的蓝堡湾,根据市房管局的统计,最近30天的销售均价为每平方米6646.15元;郑州国贸中心最近30天的销售均价,市房管局统计显示为每平方米8009.91元。

正如郑州西区一个临近“地王”地块楼盘的开发商所言:“他们(拿‘地王’的开发商)拿的地块还没有我们的好,我们这楼盘离两个地铁口都比较近,据说他们的楼盘将来能卖到每平方米6000多元,我们这楼盘肯定也会涨价。”

马水旺表示,“地王”数量虽少,但影响甚大,一是带动在售楼盘纷纷涨价,掀起“涨价风”;二是助推地价上涨,形成高地价的“恶性”循环。由此看来,如果高地价的状况得不到缓解,要想房价降下来,可能性也许并不大。

【关键】 “政策免疫”拷问执行力

刘社表示,从2005年以来,国家出台了一系列旨在调控高房价的政策,比如国六条、国八条、国十五条、70/90政策等,但抑制房价的效果并不明显,相反“救市”效果比较显著,让房价一路“高歌猛进”,“其实政策都是好的,缺乏的是执行力,很多好的政策都没有执行到位,因而也没有发挥出相应的作用。”

“有关部门对房产产业的调控思路是相当清晰的。通过提高信贷、土地出让门槛遏制投资过热,同时通过调节供应结构,抑制房价过快攀升。但从目前情况看,在遏制投资过热与抑制房价过快攀升之间似乎没有建立起良性互动的机制。”

更有专家直言不讳地指出,不仅消费者对各项调控房价的政策不抱太大希望,甚至一些大型房地产商的心态也并未受到重大影响,“可以说,不少开发商对于目前的调控政策基本上处于‘免疫’状态”。

“关键还是执行力的问题,相关政策落实到位。”刘社认为,面对错综复杂的中国房地产市场之现状,从政府政策角度,既要系统作为,又要由简入繁,步步为营,理顺土地制度,挤掉一定量的泡沫,切实加大低价房的供应,是中国楼市健康发展的必需之举。

调控组合拳 能否击碎高房价

【现象】岁末楼市调控政策频出

对于2009年岁末的楼市而言,可谓调控政策频出,在12月9日的国务院常务会议上,中央政府决定从明年起,个人住房转让营业税征免时限由2年恢复至5年;五天后的14日,“国四条”出台,国务院对房价的态度从“抑制”转变为“遏制”。

12月17日,房地产市场调控的“另一只靴子”,落在了土地出让收支管理上。当天,财政部、国土部等五部委发布《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》称,今后在土地出让中,首付款缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%,分期缴纳全部价款的期限原则上不超过1年。

对于土地出让首付款的缴纳比例,此前并没有明确规定,各地在执行中多遵循20%的标准;对于土地出让价款的缴纳期限,同样没有具体规定,多由各地政府在土地出让合同中自行约定。今年初,为刺激房地产开发投资,一些地方延长了土地出让价款的缴纳期限,比如广

东规定,延长时间原则上不超过2年。

在严格规范土地出让收入的同时,对于支出管理,《通知》规定,要严格按照规定将土地出让净收益的10%用于补充城市廉租住房保障资金。同时,“确保足额支付征地和拆迁补偿支出、补助被征地农民社会保障支出”。

12月21日,有媒体登出消息称,相关部门正制定楼市调控政策,明确要求各大商业银行严格制定二套房贷利率,同时将二套房及多套房的商业贷款首付比例提高至50%。这是继调整营业税征收比例,出台“国四条”、提高开发商拿地门槛后,政府再度强化对楼市的调控,打出“第四拳”。

虽然这条消息并没有得到相关部门的证实,各大银行也仍对二套房贷执行首付三成至四成的政策,但还是引发了广泛关注,不少业内人士认为,如果这条政策得以实施,对楼市的投资行为将是一次严厉打击。

【土地】增大供给才能治本

自今年年初楼市回暖后,“涨价”贯穿了整个年度,土地市场随之升温,临近年底,土地大战更为疯狂,在全国范围内,各地的“地王”纪录被频频刷新。开发商拿地首付款比例提升到50%,能否为土地市场愈演愈烈的“抢地潮”降温?

巧合的是,同样是在12月17日,就在五部委共同出台土地新政的当天,鑫苑(中国)置业以总价4.73亿元、690万元/亩的价格拿下农科路和文博东路交会处的原河南机电学校地块,一举刷新郑州的住宅土地市场成交纪录。这距离上一次郑州西区产生529.8万元/亩“地王”的时间仅仅9天。

自今年12月起,从正商、康隆到鑫苑,郑州“地王”的纪录以毫不迟疑的速度在不断刷新。面对日渐高涨的地价,很多开发商都表示难以承受,郑州永威置业常务副总经理马水旺也参与了近期的几场“地王”拍卖会,但地价之高有点令他“意外”。

“根据我们的测算,地价只有不超过房屋总成本的30%,开发商才能获得合理利润,超过了

30%,就会面临较大的开发风险。”马水旺表示,按照目前郑州的情况,如果楼盘的容积率在3.0~3.5之间,那么地价在300万~350万每亩比较合适,开发风险才比较小。

河南财经学院教授刘社认为,五部委下发的土地新政将对遏制“囤地”和“炒地”现象起到有效作用,但由于提高了开发商的拿地门槛,有可能对土地供应产生一定的抑制作用,同时也可能带来新的垄断。“首付款比例提高,对于有实力的开发商来说影响甚微,只会进一步缩小中小企业拿地的空间,一旦地块集中到大企业手中,就会形成垄断,很可能使得高房价更加难以撼动。”

对于当前形势,马水旺认为,增加土地供给才能治本。“对于郑州而言,土地主要来源于郊区地块和城中城改造。”他认为,郊区土地价高量少,最值得关注的也仅有城中村改造了,因为能成规模开发,即便成本高点,仍还有一定的利润空间。“如果这两种地块都拿不到,那就只能走出去发展了,去一些地市或者消费水平较高的县级市。”

面对“疯狂”的楼市,近期,中央频出调控政策,继国务院12月9日“营业税优惠政策”调整、14日“国四条”出台之后,17日财政部等五部委再度出手打击开发商囤地,开发商拿地首付款比例提升至50%。

一时间楼市“山雨欲来风满楼”,新一轮调控究竟能否给楼市降温,拿地首付五成等新政策能否撼动高房价,目前仍是未知数。不过业内人士认为,郑州楼市最可能的状态还是稳中有升,房价还有一定的增长空间。

晚报记者 袁瑞清