



有这些政令规范行业

容积率指标不得擅自更改

政策:《关于加强建设用地容积率管理和监督检查的通知》

发布时间:2009年1月6日

发布机构:住房和城乡建设部、监察部

政策内容:《通知》要求,各地城乡规划主管部门在对建设项目实施规划管理的过程中,必须严格遵守控制性详细规划确定的容积率指标。国有土地使用权一经出让,任何单位和个人都无权擅自更改规划设计条件确定的容积率。

点评:进一步严格要求容积率指标的规划管理和调整程序,严格核查建设工程是否符合容积率要求等举措将进一步规范房地产开发。

降低行业融资门槛

关键词:商品房资本金

政策:13年首次下调商品房资本金比例

发布时间:2009年5月27日

发布机构:国务院

政策内容:国务院5月27日公布了固定资产投资项目资本金比例的调整结果,将普通商品住房项目投资的最低资本金比例从35%调低至20%。按照此前《国务院关于固定资产投资试行资本金制度的通知》规定,主要使用商业银行贷款的投资项目,投资者应将资本金按分年应到位数量存入其主要贷款银行。

点评:项目资本金比例是指开发商拥有资金占其全部开发资金的比例,业内又称自筹资金比例。自筹资金比例降低,意味着开发商的贷款门槛更低,可以用更少的资金贷到更多的贷款,从而增强企业的信心和资金运用能力。

落实保障性安居工程用地

政策:《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》

发布时间:2009年5月15日

发布机构:国土资源部

政策内容:通知强调,要加强和规范保障性住房用地供应管理。在城市规划区范围内建设的廉租住房、经济适用住房,应按照城市规划,综合考虑被保障人群的工作生活等实际,合理确定选址和地块。廉租住房和经济适用住房用地,实行划拨供应,并按规定减免相关费用,但配套商业、服务业用地则必须实行有偿使用,严格坚持以“招拍挂”方式供地。

点评:此举可见,国家对保障性住房的重视程度可见一斑,这将极大规范保障性住房的推行,并对其中投机性行为予以规避,最终受益的是中低收入阶层。

郑州市推行预售“三公示”

政策:《郑州市商品房预售信息公示办法》

发布时间:2009年6月

发布机构:郑州市房管局

政策内容:7月1日起,郑州市将全面推行商品房预售信息公示制度,在郑州房地产网上进行商品房预售许可前公示和预售许可后公告,同时,开发商还要在售楼部公示预售信息,让市民安全置业、明白置业、放心置业。

点评:该制度引发了业内关于商品房阳光销售的探讨。如果说在销售中导入阳光销售模式是规范房地产市场销售的必然趋势,那么该办法的实施,对购房者来讲是一种保障和支持,将有效抑制由于房源信息不对称造成的恶意炒作和投机行为,降低购房风险。

物业税开征再成焦点

政策:《关于2009年深化经济体制改革工作的意见》

时间:2009年5月25日

发布机构:国务院

政策内容:5月25日,中国政府网公布了《国务院批转发展改革委关于2009年深化经济体制改革工作意见的通知》,同时公布了发改委《关于2009年深化经济体制改革工作的意见》,其中,“开征物业税”再次纳入。近年来,国务院每年转发的该文件均提到物业税。《意见》明确提出,今年研究开征物业税,该项工作将由财政部、国税总局、发改委、住房和城乡建设部共同负责。

点评:物业税开征是早晚的事。但是物业税开征,绝非一个简单的房地产领域的税费合并过程,而直接决定着诸多现实状况的变革,它承担着房地产宏观调控功能,一旦推出,就要对全国过快上涨的房价起到抑制作用。

毫无疑问,中国的房地产市场依旧是个“政策市”,从年初到年尾,楼市买卖双方的心情和信心也随着政策的出台上下起伏。12月,楼市新政密集出台,疯狂的房价和凶猛的土地能否因此有所收敛,这一切都要待2010年来检验。
晚报记者 王亚平

二手房营业税“二转五”

政策:《关于试行社会保险基金预算的意见》

发布时间:2009年12月9日

发布机构:国务院

政策内容:国务院总理温家宝12月9日主持召开国务院常务会议,研究完善促进消费的若干政策措施,讨论并原则通过《关于试行社会保险基金预算的意见》。其中第七点明确:“个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年,其他住房消费政策继续实施。”新政策从明年1月1日起实施。

点评:二手房营业税优惠政策为期一年,在政策执行一年中有效地刺激了二手房交易市场的活跃,取消优惠后增加了二手房交易环节税费,此政策对次新房的交易成本有所影响,但对房龄在五年以上的影响不大。政策信号释放出的信息对平抑二手房房价有一定作用。

增加普通商品住房供给

来源:在北京召开的中央经济工作会议

时间:2009年12月5日至7日

会议内容:12月5日至7日,中央经济工作会议在北京召开。会议提出,明年经济工作的主要任务之一是加大经济结构调整力度,提高经济发展质量和效益。要保持政策连续性,进一步做好家电、汽车摩托车下乡工作,继续实施家电和汽车以旧换新政策,增加农机购置补贴,增加普通商品住房供给,支持居民自住和改善性购房需求,加大农村危房改造支持力度。要适应群众生活多样性、个性化的需要,引导消费结构升级。

点评:中央经济工作会议对于地产行业的政策基调是积极扶持的,政策依然鼓励合理的自住需求,对于有刚性需求的购房者而言,依旧可以不用担心未来行情,适时出手。

遏制房价过快上涨

来源:国务院常务会议

时间:2009年12月14日

会议内容:12月14日,温家宝总理主持召开国务院常务会议,就促进房地产市场健康发展提出增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设等四大举措。这被称为“国四条”。会议同时明确表态“遏制房价过快上涨”。

点评:进入12月,高层针对房价调控连连。但此次会议的措辞意味深长。2005年“国八条”、2006年“国六条”时,用的是“稳定房价”,此次用的是“遏制”,分量远重于“稳定”。这较此前释放出来的信号更为强烈。不过该政策也给有自住和改善性需求的购房者吃了一颗定心丸,因为政策明确将“继续支持居民自住和改善性住房消费”。

拿地首付不低于50%

政策:《进一步加强土地出让收支管理的通知》

时间:2009年12月17日

发布机构:财政部、国土部等五部委

政策内容:该《通知》剑指开发商囤地炒地,明确开发商以后拿地时,“分期缴纳全部土地出让价款期限原则上不得超过一年,特殊项目可以约定在两年内全部缴清,首次缴款比例不得低于全部土地出让款的50%”。土地租赁合同约定的当期应缴土地价款(租金)应当一次全部缴清,不得分期缴纳。如果开发商拖欠价款,不得参与新的土地出让交易。

点评:此举给“地王热”浇了一盆冷水,有助于遏制大开发商四处囤地,给土地市场降温,它会挤出开发商手中的部分资金,进而促进开发商加快楼盘销售,回笼资金,增加普通商品房供给。

