

商品房一套一标价 限购令两年内不放松

房地产将迎来限价时代

周文天

限购之后,“限价”也进入房地产市场。日前,国家发展改革委日前发布《商品房销售明码标价规定》。而新“国八条”要求一季度末各地要出台房价控制目标,种种迹象表明房地产正迎来“限价时代”,其中地方政府的责任将更大。

事实上,记者注意到,今年房地产调控的高压态势非常严厉。3月8日,住建部部长姜伟新所说的“时刻准备出台下一步楼市调控政策”言犹在耳;日前,国家发改委又针对商品房销售制订了“明码实价”文件,对房价的透明化管理思路日渐清晰。

《商品房销售明码标价规定》中规定,从5月1日起商品房销售实行一套一标价,

并明确公示代收代办收费和物业服务收费,商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用这与新“国八条”所要求的“一季度末各地要出台房价控制目标”遥相呼应。

此前,住建部政策研究中心副主任王珏林曾向记者表示,限购令至少在2年内不会放松。而且,如果房价再度出现过快上涨,不排除有“限价”等更严厉的储备政策出台。

实际上,记者了解到,去年11月有关部门曾考虑过“限价政策”,即考虑当房价出现较大幅度上涨时,直接出手限制商品房销售价格,包括直接限制企业利润水平、直接限定价格等。

而据透露,为实现房价上涨控制目标,深圳市将采取类似措施,对高价楼盘在预售和销售进度上进行严格的控制。具体办法就是,由“先备案价格后根据价格决定是否批

准预售”取代过去“先批准项目预售备案价格”的做法,以保证房价年度上涨幅度控制目标的实现。

显而易见,这一切直指房价。“国家正在对房地产实施前所未有、非常严厉的调控政策,这些政策从表面上看似似乎都不市场化,尤其是限价、限购政策。但这几天我私下与一些有远见的开发商交谈,他们认为这也很有必要,过去几年的房地产市场像匹脱缰的野马,政府就是用这种十分严厉的政策将这匹脱缰的野马拉回到正常范围。”地产大腕潘石屹在自己的微博中写道。

值得一提的是,目前住建部正催促各地在一季度末出台房价控制目标,以进一步落实中央调控楼市政策,房地产“限价时代”已为期不远。

红星美凯龙即将开业

多种优惠活动等你来体验

辛 朗



红星美凯龙即将于3月27日盛大开业。为庆祝开业,商家推出了多重优惠:开业前特低再折扣预售,预定将享受更多实惠;总裁亲临签售,全城尊享惠;零利风暴,最高直降300元/平方米;奋勇向“钱”先下手为强,定金300最高可变为1200元;2000元获得“抢位卡”49元地板抢回家;好礼“揭”出来100%中奖;疯狂大抽奖,1999元地板免费送。

红星美凯龙位于清河新区,是淮安市、清河区两级政府重点招商引资项目,项目由淮安中宏置业有限公司开发建设,其占地99.07亩,总建筑面积约20万平方米,分两期建设,计划总投资15亿,由红星美凯龙和淮安中宏置业共同打造的红星美凯龙国际家居生活广场,切合了清河新区的产业发展定位,将成为淮安家居业的“博览中心”,以此为核心的一小时商业圈也将快速形成和发展。

万达广场B区精品住宅3月全新公开之四

买什么都不过街

住万达,繁华生活零距离!

限购令下的楼市出现怪象,三线城市只看图纸就买十套房。

■省城限购,二三线城市买房就象买白菜

买房=买菜?这两件看起来任何情况下都无法等同的事情,现在居然变成了现实。限购令的出台,让整个楼市尤其是住宅市场谈虎色变,大部分城市的住宅因受影响,出现了不约而同的降价。

然而,比较起一线城市的处处受制,二、三城市的成交量却出现了逆势上扬,不少人都抢在限购令在部分二、三线尚未落实的契机批量购房,甚至一线城市的投资客都蜂拥到了二、三线城市,大家都抢在现在局势未定前购房,避免政策落实后有买不了或者提高购房首付的不利,所以,二、三城市出现这样的情况也就不足为怪了。

■政策或将落地,专家预计未来一月抢房成疯

限购令目前在淮安并未落实,但全国政策的循序渐进,已经让淮安的政策实施成为早晚的事,甚至不排除突然实施的可能。而根据这样的情况,淮安的住宅市场也将打响抢购战,一些在符合限购令购房政策的客群,将大量提前出手抢购住宅。

专家估计,未来一个月内,淮安市场及大部分三线城市将迎来住宅抢购井喷,限购令将令三线城市住宅成交量大幅上扬,许多品牌楼盘、市中心或是地段好,配套全的区域住宅,将形成全城疯抢的局面。

■城市中心名宅房源逐日递减,抢购进入倒计时

万达B区精品住宅,倚仗万达广场成熟的综合体配套与万达独有的城市中心造城能力,占据淮安水渡口中心区位。无论是万达作为亚洲不动产领航者的明星品牌优势,还是生活配套、产品品质,都受到了市场的追捧。去年发售的公寓产品一抢而空,目前即将推出的B区精品住宅也已有大量客户虎视眈眈。伴随着限购令的影响,全城都将进入万达住宅抢购倒计时,而拥有万达的住宅,不仅可以拥有现成的繁华生活配套,同时还能占据品牌实力与中心区位优势,抢到就是赚到!

房价调控大限将至 一线城市集体失声

安 卓 胥会云

22日,距离各地出台房价控制目标的截止日仅10天。眼看大限将至,除了5个二、三线城市的地方政府出台了具有弹性机制的房价控制目标外,一线城市及大多数二线城市却仍处“纠结”状态。

年初出台的新“国八条”明确要求,2011年各城市人民政府要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力,合理确定本地区年度新建住房价格控制目标,并于一季度向社会公布。由此,3月底成为各地方政府公布今年房价调控目标的最后期限。

新“国八条”中还明确了地方政府制定房价控制目标的重要参考标准:地区生产总值(GDP)增速和人均可支配收入增

速。

截至目前,在已经出台新“国八条”相关执行细则的城市中,多数参考了这两个标准的弹性目标,旨在控制房价过快上涨。2月21日,贵阳明确要严格控制2011年新建住房价格增幅不高于去年全国平均值;2月23日,银川出台文件明确新建商品住房价格上涨幅度要控制在当年城镇居民人均可支配收入的增幅幅度以内,同比增幅将低于10%;2月25日,昆明政府表示确保2011年全市新建商品住房年度价格涨幅低于全市年度GDP和人均可支配收入增长水平;3月18日,太原也表示确保2011年全市新建商品住房年度价格涨幅不超过全市年度GDP和人均可支配收入增长水平;同日,佛山也表态,2011年新建住房价格涨幅不高于本年度GDP增长幅度。

可见,除银川外,其他几个城市并没有涉及敏感的数字指标。世联地产研究中心认

为,如此笼统的目标,预示了今年整体的房价调控目标将趋于弹性化、模糊化。

据公开资料显示,银川、太原、佛山、贵阳和昆明今年的GDP预期增速分别为12%以上、13%、12%、17%、13%以上,城镇居民人均可支配收入预期增幅分别为10%以上、10%、10%、15%和10%以上。

因此,从已出台房价调控目标的5个城市推算,今年中西部省会城市倾向于将房价涨幅控制在10%左右。

“近几年中西部地区房价涨幅较小,10%的控制线相对合理。”上海易居地产研究院综合研究部部长杨红旭表示,部分东部大城市今年的房价涨幅控制线,应该比中西部定得低一些,“比如5%至10%之间”。“今年是中央着力稳定房价的特殊年份,将房价上涨的节奏控制得慢些、步子小些,有利于调控大局。”杨红旭称。

保障房资金缺口大 或成投资新方向

姜婷婷

3月22日,由全国工商联房地产商会、中国房地产投资服务集团举办的“2011调控下的房地产发展趋势及投资策略高峰论坛”在上海举行。中国房地产投资服务集团董事长李晓东表示,保障房、商业地产、养老及绿色地产方面或将成为房产投资的新方向。

李晓东认为,保障房领域的投资机会将是房地产投资的一个新方向,2011年保障房投资将超过2.5万亿,数目庞大,光靠政

府投入无法满足,因此资金缺口也相对较大,在此形势之下,公司目前正在筹建银精瑞公共租赁住房建设投资基金,已经上报国家发改委,首期募集规模大概是100个亿。

谈及商业地产领域的投资机会,李晓东透露,“在长三角、珠三角都面临劳动力成本快速上升的情况,原有一些工业厂房面临升级换代,在产业结构调整过程中很多工业园园区的项目受到我们的重视”。

另外,李晓东还看好养老领域未来的前景,他表示,目前公司已经与国内某央企达成合作意向,合作养老基金。而在绿色地产

方面,李晓东则表示,公司长期在做绿色低碳的住宅项目,并一直在探讨要设立专门针对支持绿色发展的房地产产业基金,来拉动经济增长,使房地产投资更加健康。

论坛上,中国房地产投资服务集团正式成立揭幕,据了解,中国房地产投资服务集团是在建银精瑞资产管理有限公司的基础上正式组建的海外集团公司,新成立的集团将基于更广阔的平台以房地产资产管理和投融资服务为两大业务主线,致力于成为房地产投融资综合服务提供商。

多个城市楼盘出现策略性降价

金 吉

政策高压之下,部分楼盘价格已现松动迹象。记者调查发现,最近北京、上海、杭州等城市均出现个盘降价推售现象。据披露,在上海,位于浦东的一个项目3月初开盘的实际报价是前期网上参考价的7.6折,甚至比周边的二手房还要便宜。

总体来看,房价环比下跌的城市也有所增加。国家统计局18日公布了2月份70个大中城市住宅销售价格变动情况。其中,新建商品住宅价格环比价格下降的有8个城市,持平的有6个城市,价格上涨的城市个数减少了4个,环比涨幅超过1%的城市比1月份减少了12个,环比价格涨幅比1月份缩小的城市有44个;二手房价格环比下降的有4个城市,持平的有16个城市,与1月份相比,环比价格持平和下降的城市个数

增加了10个。

不过,目前相当一部分开发商只是“策略性降价”,一部分项目的实际成交价与此前持平或降幅有限。业内人士表示,成交量大跌是导致开发商降价促销的一个主要原因,随着现金流受挤压,且成交量短期内难大幅回升,开发商在二季度进行更大幅度促销降价的可能性有望增加。