

别想捂盘!卖房须公布所有房源房价

还好:全省房价仅全国一半多 不爽:长沙房价涨势凶猛 长沙房价下跌只是幅度问题



房地产调控组合拳出台,可能影响房价走势。 记者 童迪 摄

拐了啊,拐了啊。这可不是小品里,高秀敏大嗓门的吆喝。国务院刚下发国5条,4月19日,住建部又发出《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》,强化房地产市场监管。那么,这组合拳能把脱缰的房价“摁回”拐点吗? “风暴才刚刚开始。”长沙房地产业内人士没人认为这只是个“小品”。

■记者 邢云

未获预售许可,不得收定金

住建部的通知要求:今后未取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用。开发商应将取得预售许可的商品住房项目在10日内一次性公开全部房源及每套房屋价格,并严格按照预售方案申报价格,明码标价对外销售。对已经取得预售许可,但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售,以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商

品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为,进行严肃查处。同时,明确了房地产经纪机构和执业人员的各种违禁行为,包括炒卖房号,在代理过程中赚取差价,通过签订“阴阳合同”违规交易,发布虚假信息和未经核实的信息,采取内部认购、雇人排队手段制造销售旺盛的虚假氛围等。政府要及时准确地将批准的预售信息、可售楼盘及房源信息、违法违规查处情况等向社会公开;房地产开发企业则要在销售现场明示预售许可情况、商品住房预售方案等信息。

7月底完成房地产专项整治工作

风起于青萍之末。4月初,湖南省国土资源厅表示将建立房地产用地开竣工申报制度,就是一个信号。这个制度要求用地者在项目开工、竣工时须向当地国土部门书面申报。湖南省国土资源厅地产处处长王宽苏表示,本次专项整治重点将涉及到两个方面,一方面是针对房地产开发中的违规用地,一方面是针对行政部门供地用地过程中的不

规范行为。清理查处重点是截至2009年12月31日,已签订出让合同和划拨决定书,尚未竣工、尚未开工的房地产开发项目中,存在的闲置土地、囤地炒地、向别墅供地等违法违规用地行为,重点整治房地产用地特别是保障性住房用地未经批准擅自改变用途;违规供应土地建设别墅;不及时开发建设囤地炒地;违反法律法规闲置土地等。全省各地必须在7月底完成专项整治工作。

“涨价的可能性肯定没有了”

“政策影响到长沙市场,还有一定滞后期,”湖南省房地产业协会专家委员会委员乐兵表示,对本地而言,这一系列政策,“短期内不会造成太大震荡”。乐兵分析:住建部的通知,从内容上来看,对一手房市场不会造成太大影响,对二手房影响较大,一些投资客的高价楼盘、别墅可能会集中出手。乐兵认为,国家近期内上调二套房首付、加大市场预售房管理力度等措施,“只是一场调控风暴的开始”。乐兵说,国家这次是重拳出击,随后还会出台一系列抑制政策,“至少,下半年,全国房价涨价的可能性已经没有了”。乐兵判断今年下半年年关附近,长沙商品房成交均价,“会有一个调整型、短期性的下浮,幅度在5%-10%左右”。

“湖南房价肯定不会降”

湖南省工商联不动产商会秘书长李咏表示:这些政策的出台,很大程度上是在京沪一线城市的现状参照下应运而生。“然而,二线城市的感情也被迎面而来的这一刀给伤害了,因为它是横着砍过来的,地州市也无处可逃。”但李咏认为,即使在如此调控力度下,“湖南房价肯定不会降,市民应抓住目前最佳买房时机”。原因是:湖南均价本来就不高,湖南现在处在城市扩张的上升阶段,总的房价走势依然是上升。其次,因为新政主要打击对象将是短线炒房的投资者,对首次购房者不会有影响。“作为一个成熟的地产市场,房价持续上涨的总体趋势不会变,新政只能在短期内产生有限效果,一旦压力膨胀,市场消化掉正常利空后,房价必然再现2008年的报复性反弹,到时又会迎来新一轮的房价上涨”。

“长沙房价下跌只是幅度问题”

“全国房价已经进入拐点”,湖南珠江实业投资有限公司总经理郭佑雄认为国家抑制房价的思路“很清晰”:全国房价一定会往下走。郭佑雄表示,不必有“侥幸心理”,本次政策调控力度之大已经充分表明政府的决心。国家希望房价平稳发展,现在的房价已经在挑战民生底线,所以,“涨多少都会被打压下去”。政府有的是牌可打,这招不顶用,就会有下一招,“后续政策一定会接连出台”。长沙房价在全国省会城市中并不高,也会跟随下跌大势吗?郭佑雄认为如此形势之下,没有地方能“幸免”。“长沙不可能走出独立行情,下跌只是幅度问题”。“不得收取定金这条就特别厉害,开盘前,开放商都有个认筹,一般认筹卡发到1000张,开发商就可以提前收到1000多万元”。

“湖南房价均价仅全国一半多”

“全国房地产可能有泡沫,但是湖南没有”,近日,省住房与城乡建设厅副厅长高东山表示:“湖南房地产是在可控范围内平稳健康发展。今年,长沙城市人口预增加120万,住房刚性需求约30万套,商品房加廉租房计划供应量总计约35万套,供需数量基本持平且有一定弹性存量,“这对抑制房价有作用”。据统计,去年长沙市内五区商品住宅销售均价为4123元/平方米,低于全国房价平均水平,同比仅上涨5.5%,而全省的住宅销售均价2523元/平方米,仅为全国均价的56.6%,位于全国第26位。为什么会比全国均价便宜一半呢?高东山分析:首先,我省的住房消费主要是自住型,投资投机型较少;其次,本地住房供需平衡。高东山特别提到2009年,全省房地产用地供应总量2660.5公顷,充分供应稳定了土地出让价,全省房地产用地出让平均单价仅为638元/平方米,从源头上降低了房屋成本。但开年长沙房价来势“凶猛”,2月长沙市内五区新建纯商品房备案均价已经突破5000元/平方米。对此,高东山表示,房价没有过快地增长,湖南还是处在可调控范围之内,毕竟房地产地域性差异很大,“你不能拿长沙和北京、上海比,一线城市有泡沫,二线城市不一定有,全局有,不代表局部也有。”

长沙每套房价要公示 发现违法行为 可打0731-82232110举报

本报4月20日讯 “市民如发现开发楼盘未取得预售证,就对外收取定金及预订款,可拨打0731-82232110向房产部门举报!”长沙市房产局相关部门负责人今日表示,为规范商品房预售,防止开发商捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为,该部门已出台了一些强制措施。其中,就包括对外公布每套商品房价格,严禁开发商违规收受定金。

“楼盘未取得预售许可证,以发放VIP卡对外收取定金属违规行为!”长沙市房产局房产综合执法队相关负责人表示。“现在,在长沙市购房的消费者可以在购买之前查询每套商品房的价格了。”长沙市房产信息中心主任曾峰表示,去年6月10日,该中心印发通知要求,所有房地产开发企业和中介机构在商品房公开销售前必须在长沙市房屋产权管理局政务网进行价格公示。目前,长沙五城区、长、望、浏、宁4县(市)在售楼盘对外销售前全部实行网上公示。曾峰表示,下一步将要求开发商在售售楼部公示每套房的价格。长沙商品房交易实现网上签约后,消费者购房后不得擅自改名。长沙市房产局产权处相关负责人表示,商品房一旦在网上签约后,就在房产局实行了预登记,不能再对外销售。如遇特殊情况,必须要开发商和消费者一起到房产局,才能解除签约,再对外销售。

他山之石 重庆:特别房产消费税获批

4月19日,《每日经济新闻》记者从财政部获悉,重庆“特别房产消费税”方案已获批,国家将在一些城市试点开征个人住房消费税。重庆将征收的“特别房产消费税”将归类于消费税行列,不会开征新的税种。财政部财科所研究员孙钢称,物业税必须经过全国人大批准才能施行,过程较长,因此以房产消费税形式先在个别高价城市试点,无论从操作层面,还是从理论层面来看,都比较容易实施。

九阳豆浆机·商用型 Joyoung 九阳

全新招商

- 五年的精心运作,运营网络逐步拓展,全国现有终端达10000家。
- 根据品牌发展需要,现诚征酒店、商超、学校渠道运营商!
- 优先选择具备家电、酒水等快速流通品销售经验的经销商。

招商热线: 0571-81639034 15158011311

www.ymdj.com.cn

公告

尊敬的用户:

为提升业务品质,为您提供更优质的服务,我公司将于4月22日20:00-4月23日7:00对系统进行升级,期间将影响湖南联通用户无法进行缴费、业务查询、业务办理、停开机等操作。由此给您带来的不便,敬请谅解。感谢您对我们的关注和支持!

中国联通湖南分公司
2010年4月21日