

充分发挥协会职能 促进房企共同提升

## 市房协组织房企赴鄂“取经”

晨报讯(记者 陈海寅)2012年5月24日至5月27日,在市房地产业协会的组织下,我市部分房企参加了由全国房地产培训中心在湖北十堰举办的为期3天的培训。

国家住房和城乡建设部政策研究中心副主任王珏林、著名房地产营销策划专家朱曙东等为大家作了精彩讲座。

专家们从全国房地产形势入手进行了分析,并提出了自己的观点。2012年,国家对整个房地产行业进行了调控,采取限购、限贷等措施,有效地控制了房价的快速上涨,但也对整个房地产销售产生了影响,并且这种影响将在一定时间内得以延续。针对目前的形势,不少房企已经走向了强强联合之路,以增强企业抗风险能力。但从长远看,房地产业仍然是一个朝阳行业,国家出台种种政策的目的是打压房地产行业,而是对房价快速上涨势头的一种遏制,房企要明确看到这一点,增加对房地产行业的信心。

任何一个企业的发展都离不开公司内外的良好管理,公司治理也是此次培训的重点之一,专家们通过多年案例,让大家知道了一个公司良好治理的重要性。

针对目前的形势,房产开发也必须走差异化之路,一些地方利用本地旅游资源建设



▲ 市房协成员在培训班听讲。

成旅游和经济社会文化发展示范基地,就是房地产开发的创新举措。培训中,朱曙东从项目规划设计到政府立项等对一些房地产项目进行了分析,并组织大家进行了实地考察。

通过3天的学习,大家普遍认为此次学习收获颇丰。不少参加培训的房地产公司负

责人表示,学习是一个企业进步的支撑,有针对性的参加培训是获取相关知识的最佳途径。市房地产业协会牵头组织这样的活动,在促进我市房地产业共同提升的同时,还能有效增强大家的凝聚力,并为企业节约了大量费用。

## 多地楼市政策接力微调 难越限购“红线”

核心提示

■ 微调或有“后手”

“限购令”的存在,令楼市成交回升仍存不确定因素。北京市住建委的数据显示,截至5月29日,5月北京已成交纯商品住宅9429套,二手住宅11304套,同比环比均大幅增加,并已恢复到调控前的水平。但包括伟业我爱我家、链家地产在内的多家机构均认为,北京市场的成交回暖或只能持续到第二季度。

全国工商联房地产商会会长聂梅生表示,虽然近期成交回暖,但第一轮的自住型需求仍未完全释放,不少购房者仍在观望。同时,第二轮的改善型需求仍有很大的潜力。

她认为,在“限购令”的红线下,为刺激市场交易,未来还将有部分微调政策出台。其中,出台的微调政策的城市,范围可能有所扩大,力度也可能有所加强。

中国指数研究院副院长陈晟表示,未来可能出台的房地产政策,会更多地关注消费层面。不少城市公积金贷款限额还有继续扩大的空间。而在已出台微调政策的城市中,提高公积金贷款最高限额或成为最重要的措施之一。

最低首付比例也可能出现下调。自“新国八条”出台至今的一年多时间,房地产商业贷款的首付款比例一直维持在3成以上,这在很大程度上提高了购房门槛。不少分析人士认为,在部分地区,该比例有可能下调至新政之前的两成。

同样,当前首套房个人按揭贷款利率的最大优惠幅度,也仅维持在基准利率的85折水平,尚未恢复到调控前最低7折。此外,购房环节的契税、交易税等税费也有下调的空间。

根据国家统计局的数据,今年1月~4月,全国房地产开发投资同比增长18.7%。同期,全国住宅新开工面积下降7.9%,也是多月来首次下降。不少城市的土地市场持续低迷。亚太城市房地产研究院院长谢逸枫表示,为保证供应,可采用延长地价款缴纳期限等手段,刺激土地交易。同时,在房地产企业难以从银行获取信贷资金的情况下,对普通商品房开发贷款,金融机构应该给予适当贷款利息以及优先贷款优惠。

根据北京市住建委的数据,进入5月以来,北京市的商品住宅总库存已降至8万套以

下,如按照当前的销售速度测算,不足一年即可消化完毕。谢逸枫认为,以闲置土地、未竣工土地等形式存在的潜在库存需要尽快释放。根据国土部的数据,当前全国未竣工的房地产用地面积接近40万公顷,是前三年房地产用地平均供应量的3.4倍。为此,国土部已着手修订《闲置土地处置办法》,以期加快闲置土地的处置和清理。

■ 未触及限购“红线”

地方政府楼市政策微调的大幕从去年8月就已拉开。去年8月18日,安徽马鞍山发文,规定个人购买90平方米及以下面积的家庭唯一普通住房,或具有本科以上学历或相应职称者购买家庭唯一普通商品住房,可享受市财政给予所纳契税100%的补助。此时距“新国八条”出台尚不足7个月。

此后,陆续有城市发布文件,对房地产政策进行微调。据记者不完全统计,截至今年5月30日,明确发文微调政策的城市已有30个。这些微调政策主要包括上调公积金贷款限额、给予税费优惠、放宽普通住房标准等。在楼市成交低迷、地方经济增速放缓的背景下,这些政策被认为起到了部分效果。

值得注意的是,芜湖、佛山等明确放松限购条件的城市,其新政公布不久就被叫停。“限购令”成为楼市调控政策的一条“红线”。

全国工商联房地产商会会长聂梅生对记者表示,“限购令”是本轮调控中力度最大、效果最明显的措施,如果放松限购政策,将使调控效果大打折扣。她还表示,由于一些城市的房价尚未回归到合理水平,如果放松“限购令”,可能会引发房价反弹。

据不完全统计,目前实行“限购令”的城市超过40个,除各大省会城市(拉萨除外)和计划单列市以外,一些东部热点城市也纳入限购行列。而30个微调政策的城市均未涉及限购问题。

中国指数研究院副院长陈晟表示,相比“支持合理需求”的调控目标,“抑制投资投机需求”被更多地强化。作为抑制投资投机需求的重要政策手段,“限购令”仍是一条重要的政策“红线”。

(据《中国证券报》)

## 新一轮经济刺激计划 对房地产贷款利好有限 银行称利率有下调空间

据广州日报消息 银行加速放贷计划将逊预期。5月30日中国银行行长李礼辉在股东大会对媒体表示,目前没有接到国务院要求增加信贷投放的相关指令或通知。此外,记者从中国银行、农业银行等部门了解到,目前银行放贷计划并未明显调整,包括个人房地产按揭等政策仍按既定政策执行。

5月30日部分银行方面称对个人房地产贷款利率有所调整,记者致电中行、工行等了解到,目前房地产个人按揭利率仍采取“合理定价”方式。针对优质客户有贷款利率下调空间。

当日记者走访了部分银行营业厅,了解到中行目前对普通客户的个人房贷利率最低优惠幅度为10%。然而,银行方面称6月如果央行下调存款准备金率后,不排除再度出现优惠利率。“如果下个月下调了存款准备金率,银行的额度又放出来,房贷利率应该会有优惠。”建行一位客户经理对记者表示。

汇丰银行亚洲区首席经济学家屈宏斌认为,在新一轮经济刺激计划下,尽管贷款政策将有所放宽,但主要针对实体经济,房地产的信贷政策并无放松的迹象。因此,短期内来看,新一轮的经济刺激计划,对房地产开发贷款利好有限。

## 湖南否认楼市政策微调 多地重申严格执行调控

据经济参考报消息 针对媒体报道的湖南微调楼市政策,湖南省政府相关部门的权威人士5月30日予以否认。

湖南发改委信息中心副主任田拥军接受记者采访时表示,关于湖南出台楼市微调政策的报道并不属实。他强调“湖南发改委从未研究楼市救市措施”。而媒体在日前报道中称,湖南省发改委在5月29日召开全省经济形势座谈会时传递出信息,将推出利率优惠、降低首套房首付比例、减免相关税费等楼市微调措施,以促进刚性需求入市。

日前“放松家庭拥有住房套数和户籍家庭的认定”的厦门市也紧急发布声明,表示“严格执行中央关于房地产市场各项调控政策,继续实行限购不变”。

上海市住房保障和房屋管理局副局长庞元也于近日公开表示,继续严格执行房地产市场调控的各项政策措施,促进上海新建住房价格稳中有降。

广东省表示,近期没有新的刺激政策或救市政策。

此前,虽然中央数次强调楼市政策不动摇,可一些地方政府频频试探政策底线。据记者不完全统计,自2011年下半年来,先后有北京、上海、杭州、重庆、成都、厦门、武汉、合肥、南京、常州、吉林、中山、长春、芜湖、沈阳等近40个城市出台了不同角度的楼市微调政策。政策内容涉及限购变化、土地出让、普通住宅标准、税费优惠以及购房补贴等。

但是,在这些微调措施中,明显放松楼市调控的政策,如佛山、成都和上海等放松商品住宅限购措施,以及芜湖的扩大对购买商品住房契税补贴范围和额度等均被叫停。

中国指数研究院表示,被叫停的4个城市中,3个是由于放松限购政策,可见“限购”是中央房地产调控的“高压线”。当前房地产政策以稳定为主,以往的差别化住房信贷、税收政策和限购政策仍要继续严格实施。“明显放松楼市调控政策、打破政策稳定预期的行为仍不会被允许。”

“尽管有很多不确定性因素,但我国宏观经济基本面没有发生变化。”社科院城市发展与环境研究中心原主任牛凤瑞在接受记者采访时表示,随着城市化、工业化进程加快,住房需求不可避免,刚性住房需求应该是受鼓励的,“但短期内调控方向不会发生改变”。