



赵玉宝 绘

近日,记者从市住建部门获悉,2011年2月份,我市商品房平均成交价较去年有所增长,平均成交价格为2988元/㎡,增幅为35.84%;成交套数与上年同比下降,降幅达到15.13%。

二月安顺商品房成交量同比下跌

房价依然上涨

(本报综合报道)

安顺二手房迎来销售淡季

随着限贷、限购及央行加息等一系列政策叠加出台,导致全国二手房市场成交量不断下降,这种影响力很快波及到全国各大中心城市,今年2月至3月中旬,我市二手房市场迎来销售淡季。

近日,记者走访了我市多家房屋中介公司,据左邻右舍房屋置换有限公司的负责人介绍,往年这个时候,特别是年后,租房

和买房的人一般会比较多,而今年受国家调控政策的影响,相比往年,销售量大幅下跌,询问买房的市民倒是很多,但真正能实际购买的屈指可数,买房市民大多持观望态度。

然而,记者也了解到,虽然二手房的销售量与前段时间相比,有所下降,但却并不影响二手房的价格,目前二手房的平均价格还是比去年同期高出许多。

裕兴房产经纪公司的负责人告诉记者,只要价格适中,好的地段和楼盘都比较好卖,二手房的价格仍以市中心和学区内的价格较高,特别是几个名校附近的学区房更是受市民青睐,有的房子更是到了一房难求的地步,一方面方便子女上学,另一方面交通便利,生活方便,适宜居住。以落座中华东路的东昌公寓为例,2001年的产权,面积为112㎡

三室两厅的房子,成交价为38万,平均下来每平米则达到了3393元,大大超过往年,相比之下,郊区的二手房成交率显得更低。

在二手房市场不景气的情况下,各中介公司只能望“房”兴叹,在购买率苍白之下,多数中介公司将卖房转到了较为朝阳的租房领域。

(实习记者 孙克军)

各地房价调控目标本月公布 限购未取消时间表

“如果您能想出一个完整的、没有副作用的方案,我用您的!”住建部副部长姜伟新这样回应关于限购令户籍歧视的质疑。目前中国已有35个城市出台了“限购令”,对于各地互相观望拖延的“房价调控目标”,住房和城乡建设部部长姜伟新昨天表示,现在住建部正督促各地方政府制定房价调控目标和标准,并要求各地方在一季度末之前公布。

此前,北京等城市已明确将在3月底前公布年度新建住房价格控制目标。

关于房价调控
住建部督促公布目标
1月26日出台的“新国八条”首次提出,2011年各城市要

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,并于第一季度向社会公布,但目前公布房价调控目标的截止日期日益临近,只有银川等少数城市公开了房价调控目标。姜伟新表示,住建部已让各个城市制定今年的房价调控目标,并督促各地方要在一季度末之前公布。

关于保障房
建设指标完不成将追责
2007年,《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》要求,土地出让净收益用于廉租房保障资金的比例不得低于10%。国家审计署去年

11月公布的一份调查显示,2007年至2009年,北京、上海、重庆、成都等22个城市从土地出让净收入中,提取的廉租房保障资金并没有达到规定的10%。姜伟新表示,2010年,一些地方用于保障房建设的资金低于土地出让净收益10%,但指标不是“红线”指标,而是保障性措施。但是,如果一些地区没有完成保障性住房的建设任务,要追究责任。

关于限购令
目前还没考虑结束
按照“新国八条”的规定,尚未采取住房限购措施直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市,要在2月

中旬之前,出台住房限购实施细则。据了解,由于有14个城市未按时出台“限购令”,姜伟新在此前召开的全国保障性安居工程工作会议上,曾对14个城市逐一点名。姜伟新表示,住建部要求限购的35个城市中,已经有34个城市出台措施,另一个城市以房产税的形式作为限购措施,当记者问到限购何时结束时,姜伟新回答,目前还没有考虑“限购令”结束的问题。记者追问:“限购是不是户籍歧视?”姜伟新说:“不合理的事情特别多,如果您能想出一个完整的、没有任何副作用的方案,我用您的!”

据《北京晨报》

住建部答问楼市调控: 房租将成房价调控一部分

春节后房租为何大幅上涨?住房保障法何时出台?除上海和重庆外,其它城市是否试点房产税?……2011年3月9日上午,十一届全国人大四次会议新闻中心举行主题为“保障性住房建设和房地产市场调控”记者会,住房和城乡建设部相关负责人对近期的楼市热点问题进行了答问。中新网房产频道做出以下梳理:

房租为何大幅上涨?
四大因素致租金上涨
将进行调控

最近一段时间内,国内部分城市租金上涨比较明显。对此,住房和城乡建设部房地产市场监管司司长沈建忠表示,近期租金上涨主要集中在一些热点城市,主要原因是供求矛盾的问题。

首先是季节性的因素,特别是春节以后,外来人口回城务工,各方面租房需求比较集中,也是业主上调租金比较集中的季节。其次,从机制上看,目前租房的房源还主要是以分散的、个体的市场为主,还没有大型的、专业的从事住房租赁的企业。第三个因素,从经济的角度,由于通胀和加息的预期,加上现在住房租售比和国际上比较起来还处在比较高的水平,理论上存在上涨的空间。另外,少数中介机构、中介人员还有一些不良的行为也是租金上涨的一个因素。

沈建忠指出,租金的调控应该也是房价调控的一部分,将采取以下几个方面的措施对其加以调控。首先,各级政府、各个部门都有责任来重视这项调控的工作。第二,要加大供应,除了廉租房要加大建设力度以外,公租房也要加大建设力度。还要从社会化、市场化的房源渠道来想办法。第三,要加强市场监管,发现有哄抬租金、欺骗老百姓等违规行为的要严肃处理。

房产税试点城市是否会增加?
密切跟踪已试点城市
在试点基础上推进

上海市和重庆市在全国率先开展了房产税试点工作,下一步哪些城市会持续推行?对此,住房和城乡建设部副部长齐骥表示,目前重点是密切跟踪这两个试点城市进展情况。在密切跟踪的过程中,进一步深入研究政策,不断地总结和完善的经验。下一步,住房和城乡建设部将配合财政部和税务总局,在试点的基础上推进这项工作。

保障房建设如何“不省钱”?
保障房资金六大来源
1.4万亿投资能实现

1000万套建设任务,多渠道筹集资金,重点发展公共租赁住房、应保尽保、建立健全考核问责机制……齐骥表示,今年1000万套保障房建设的年度投资大概是在1.3万亿到1.4万亿之间,资金来源主要有地方政府

无偿划拨土地、3400亿投资棚户区改造、地方政府土地收益金、公积金、保障房融资平台等。他指出,今年完成1000万保障性安居工程的任务,具体说就是1.4万亿的投资应该是完全可能的。

——在建设经济适用房的时候,市县人民政府要无偿地划拨土地,这部分土地的成本,没有算在直接投资当中去,在1.3万亿当中有5000亿左右是通过这样的方式解决掉。

——今年1000万套计划中,还有400万套左右是各类棚户区改造。初步估算,400万户棚户区改造所需要的年度投资,也在5000亿左右。中央政府和省级、市级政府补助以后,由工矿企业和被改造的职工筹集的,大约有3400亿左右。

——剩余的5000多亿的资金,将由中央政府和省级人民政府以及市县市政府通过各种渠道筹集。

地方政府“稳房价不力”如何问责?
问责对象确定 何时问题如何问责将有具体办法

对于问责对象,齐骥指出,稳定房价,加快保障性住房建设,也包括棚户区改造,一直实行的是省级政府负总责,市县政府负责抓落实,而且要负直接的责任。

关于什么时间进行问责,齐

大型开发商大战三四线城市: 房价攀升 泡沫转移

“限购令”出台一个多月后,大多数一二线城市楼市热度骤减,但是对于不限购的三四线城市,一波新的购房潮正在兴起。因为限购而无处可去的资金,转向了这些没有限购的城市,还促使当地原本观望的民间资金投入楼市。

“小城”之春

“抓住当前市场机会,占据这个市场的制高点。”3月10日刚刚走出董事会现场的林鹏舒展了一下紧皱的眉头,此前“限购令”这个大阴影一直罩在他和大部分开发商的身上。身为四川德阳一家房地产开发公司的负责人,林鹏在此次会议上将旗下公司即将推出的项目单价定在7000元/平方米,这是一个之前想起来都心跳的数字,就在2010年德阳的新房均价还在4800元/平方米,“不断接到外地朋友准备过来投资的表示是支撑信心的关键。”林鹏告诉《中国经济报》记者,林鹏的心态由冷转热的故事还在更多的三四线城市上演。

2011年2月,四川南充市蓬安县县城楼盘尚未正式动工,认购率就高达100%,连开发商都大感意外,而这样的故事反映到数据上则是2010年末以来三四线城市房价的攀升。

记者获得的一份不完全统计数据显示,在四川的三四线城市房价并未受到“史上最严厉调控”的影响,反而迎来了“春天”。这份数据显示,四川德阳、绵阳等地的高档楼盘已直逼四川省会成都,而在四川西昌邛海房价已近9000元/平方米,即使是宣汉这样的国家级贫困县房价已高达3200元/平方米。

三四线城市房价的攀升还直接反映到土地市场。“最近我到雅安下面的一个小镇上拿地,原本底价每亩30余万元的地块最后被拍成了每亩130多万元,疯狂的程度令人吃惊。”在四川多个地区开发房地产项目的余兵告诉记者,现在的三四线城市不仅涌入了大批全国型的大开发商和中小开发商,甚至不少煤老板、矿老板也在以个人投资者的身份拿地。仅仅在3月6日这一天,余兵就参加了在成都召开的三场土地推介会,而这些土地都来自县甚至镇这样的行政区域。

在林鹏看来,一二线城市限购,正是三四线城市发展的机会,而这也是中国城市化发展的趋势和政策“引导”所致。“我们看到目前在三四线城市,名牌服装、奢侈品等高档消费品,甚至服务的价格已经普遍贵过一二线城市了,唯独房地产的租金和售价还远远低于一线城市。”他说,“限购令”加速了三四线城市房地产春天的到来。

北京施行“限购令”的当月,河北燕郊、清河、三河等首都“一小时生活圈”的城镇房价就从7000元/平方米飙升破万;上海颁布“限购令”后,周边二线城市的商品房成交量逐周攀升,苏州、无锡等大城市成交量平均增加50%;杭州、温州“新政”却让湖州、台州感受到了“春江水暖”的热效应。台州地区“买房月票”盛行,一张“月票”竟然卖了50万元,买家正是杭州、温州人;而成都只针对主城区限购之后,郊区盘却迎来了一轮新涨。

中国指数研究院发布的价格指数报告指出,早在2010年12月房价涨幅榜中,位列前列的已经悄然转变为二线城市。

大战三线
房地产热度由一二线城市转向三四线,大型开发商的身影也接踵而至。新政出台,万科、恒大、龙湖作为行业的旗帜,转战二线城市后2010年优秀的销售业绩表现更刺激了开发商在三四线城市的抢夺和造城运动。保利地产日前在乐山取得一块3000多亩的建设用地;在达州,中铁八局正在进行上万亩的土地整理和开发。而在3月3日武汉“限购令”后的首场土地会举行,成交了16宗地块,约1895.2

亩,总金额为82亿元。其中,万科拿得的地块高达20亿元价格,而3月2日南京“限购令”后第二场土地拍卖会2日的两幅地块分别以44.72亿元和1.1亿元的价格成交,整个拍卖会持续8分钟就完美收场。

“我们的统计显示,2010年全国主要城市的住宅土地供应增幅中,80%以上来源于二三线城市,而2011年在大多一线城市土地供应收缩的情况下,二三四线城市的土地供应有望占到整个土地供应的90%以上。”成都天爱地产顾问机构何欣表示。

世家机构的研究报告表明,品牌开发商转战二三线甚至四线城市主要的原因是规避风险。“目前一线城市的市场竞争激烈,房价高涨,泡沫凸显,加之国家调控政策频繁出台打压,而大部分三线城市并未被政策打压,加上这些城市房地产市场之前被低估,目前刚刚补涨,利润空间符合大型企业的价值诉求。”

泡沫转移

一二线城市限购给三四线城市楼市带来新机遇的同时,也引发了新的担忧。“三四线城市的发展相当长一段时间来看对开发商来说是良机,但对购房者特别是投资性购房者来说,更多的是压力。”余兵坦承,大多数三四线城市除了楼外,基础设施并不完善,医院、银行、商业几乎都是空缺,此外三四线城市的房地产三级流通市场非常滞后,房子很难二次出售,大多数购房者只会盯着新开发的楼盘追随着买,“当中西部的一些县级的房价都涨到6000元/平方米时,就意味着泡沫出现了。”他表示。

但目前的形势是大多数的普通购房资金因为一二线城市的限购无处可去,都转向了周边没有限购的三四线城市,而带动当地原本观望的民间资金投入楼市。“目前在三四线城市,楼市热钱的流动规模绝不亚于很多二线城市。”林鹏认为,基于这种流动性充裕的判断,越来越多的开发商也将资金和战略转向三四线城市。

而这种转移则需要市场来消化。据地产专业机构锐理数据总经理郭浩透露,按目前的市场供需来看,很多四线城市已经出现供大于求。“比如广汉,其未来储备量按现有消化水平至少需要20年,这是非常危险的。”

据《辽宁日报》

