

楼市调控酝酿新一轮风暴

即将召开的两会或成分水岭



资料图片

»源头整治

国土部领衔 专项整治闲置土地

多种迹象显示,一场房地产闲置土地专项整治风暴有望拉开序幕。3月1日记者从接近国土资源部权威渠道获悉,国土部近期拟出台一个关于加强房地产用地供应和监管的文件,具体文件名称待定,内容将以加强保障性住房用地供应、加强土地供出之后的管理,以及强化房地产市场闲置土地监管等为主。

权威人士表示,虽然文件内容可能不会超出“国11条”框架,其指导意义大于现实意义。但“该文件可以视为国土部对房地产用地市场的一个明确表态和回应。”上述权威人士说。

需要指出的是,早在1月28日全国国土资源工作会议上,国土资源部部长徐绍史就曾表示,今年国土部重点要做好7项工作,其中重要一项便是,“加强房地产市场土地供应调控,促进房地产业平稳健康发展。”徐绍史在工作会上还表示,今年要开展针对房地产发展过程中闲置土地、囤地炒地等各种违法违规用地行为的专项整治。由此,权威人士表示,此文件的出台或将拉开专项整治风暴的序幕,对房地产的调控也意味着进入更深层次阶段。

记者注意到,虎年春节假日刚刚结束,徐绍史又召开了2010年重点工作安排汇报会,重申加强土地管理,对土地市场调控“加码”意图明显。

而就在上述会上,国土部土地利用司司长廖永林表示,今年将加强对房地产市场开发过程中闲置土地、囤地炒地等行为的专项整治。

“今年将强化国有建设用地市场动态监测信息公开,重点对项目用地开发建设等情况进行跟踪,特别要加强对企业土地取得、开发、使用情况的监管和分析,及时向社会发布相关信息。”廖永林说。

在同一会上,国土部执法局局长李建勤则表示,今年将打好小产权房和高尔夫球场清理两场“硬仗”。据透露,根据国务院安排,由国土部和住建部牵头,正在就全国小产权房和高尔夫球场的情况制订方案,提出处理意见和建议。

»信贷收紧

银行严控投资投机性购房贷款

2009年,全国房地产信贷出现较快增长。据消息人士透露,随着房地产市场的不确定性显著上升,今年伊始,银监会已要求商业银行坚决严控投资投机性购房贷款,同时全面加强对企业贷款的风险监控。

央行公布的数据显示,去年个人购房贷款持续回升,特别是下半年增速明显加快,年末个人购房贷款余额4.76万亿元,同比增长43.1%,比上年末高33.3个百分点,其中新建房贷和再交易房贷增速分别达40%和79%。

在个人按揭贷款数量猛增的同时,蕴藏的风险也在逐步累积。除投资投机性购房明显上升之外,银行在按揭贷款中的不审慎行为也在明显增多,尤其是二套房贷的相关政策未能有效执行。为此,银监会近期也再次重申,商业银行应增强风险意识,拒绝投资投机行为的融资,坚决控制投资投机性购房贷款。凡已利用贷款购买住房,又申请购买第二套(含)以上住房的家庭,贷款首付比例不得低于40%,贷款利率严格按照风险定价。要大幅度提高三套以上个人按揭贷款的首付和利率要求,加大差别化信贷政策执行力度。据了解,银监会已将房地产信贷检查列为今年现场检查的工作重点。

二是审核公司本次募集资金投向,要求项目必须四证齐全,IPO前要拥有土地使用权证,再融资前要拥有土地使用权证/转让合同,或者参与竞拍已经收到确认书。从2007年开始,即要求上市公司募资不得用于支付购买土地欠款或新购买土地。

业内专家介绍,早在2008年,证监会在房地产企业融资把关方面就确定了四大关注重点,分别为:一是严格首发房地产公司准入门槛,重点关注募集资金投向是否符合国家产业政策和规定,发改委意见作为审核准入的前置条件。如果审核中发现企业有囤积土地、房源情况,或募集资金用于购地,将要求企业予以规范,否则不予核准申请。

三是关注信息披露透明度,重点关注本次筹资用于投资项目开发进度、项目资金使用计划、本次募资披露是否与计划一致;已上市公司则关注上次募投进展、效益情况是否与招股书披露一致。

四是特别关注《国务院关于促进节约集约用地的通知》要求。投行人士也证实,证监会对房地产企业融资要求重点关注土地使用权取得方式、土地使用权证书的办理情况,土地出让金或转让价款的缴纳或支付情况及其来源,土地闲置情况及土地闲置费的缴纳情况,是否存在违法用地项目,以及是否符合《通知》要求等。

然而,尽管成交低迷,目前各地房价却并未出现太大调整。其中,深圳2月新建商品住宅销售均价为每平方米24195元,同比激增124.65%,环比上涨5.4%,再创该市单月一手房销售均价新高。而由于2月成交活跃的楼盘集中在平均房价较低的增城,广州的成交均价才被拉低至9500元/平方米。

与广州相同,上海2月商品住宅成交均价也因主力成交区域的外移,降为19696元/平方米,与1月份相比有1.29%的降幅下调。

业内人士预计,如果全国两会期间没有更为严厉的调控政策出台,3月全国主要城市的房地产市场很可能再现“小阳春”。

高房价和房地产市场调控已成为即将召开的两会关注的焦点,多份政协提案直指房地产问题。据记者从相关部委了解,针对高房价这匹脱缰之马,包括信贷、财税、融资审批、土地等一系列的第二轮调控风暴正在酝酿之中,两会或成为房地产市场的一个分水岭。

中央政府出台“国4条”和“国11条”后,部分城市的住房成交量出现明显下滑,但房价却仍坚挺。根据发改委、统计局调查,今年1月份全国70个大中城市房价同比上涨9.5%,环比上涨1.3%,因此,出台更加严厉的后续措施成为形势所迫。

银监会近期再次重申,商业银行应坚决控制投资投机性购房贷款。在严格二套房贷的同时,还要大幅度提高三套以上个人按揭贷款的首付和利率要求。银行业还会格外加强对开发贷款的控制,将对国土资源部门认定

的建设用地闲置2年以上的房地产项目,禁止发放开发贷款。

证监会近期也正联合国土资源部等,拟订上市公司募集资金管理新政,旨在确定更为明确、细致严格的审核标准,从而把好房企土地融资的“闸门”。

保险资金投资不动产的门槛将提高。《保险资金运用管理暂行办法(草案)》已获原则通过,与征求意见稿相比,对投资不动产设置了更高门槛。

国土部近期拟出台一个关于加强房地产用地供应和监管的文件,专项整治房地产闲置土地。

值得关注的是,财税新政也在酝酿之中。除了有关专家呼吁物业税尽早出台外,今年房产税改革有望先期破冰,这将为从根本上遏制住部分城市的房价过快上涨铺平道路。

本版文章除署名外均据《上海证券报》

»业内观点

调控效果有望 二季度末显现

随着宏观经济政策逐渐回复正常化,对房地产的调控效果也有望在今年第二季度末显现。多位业内人士昨天对记者表示,随着今年五月份住房供应量的增加,高房价有可能出现“拐点”。一家在港上市的地产公司老总向记者表示,由于受金融危机影响,去年一些开发商投资减少,使得今年上半年住房供应相对偏紧,房价下跌的可能性不大。

记者注意到,虽然据一些房地产中介统计数据称,北京等一些城市新售房屋价格有所下调,但实际上这仅是一种“假象”,因为其统计样本不统一,本身并无可比性。中原地产张大伟认为,商品房市场并没有出现明显的降价现象,3月份北京市场很可能继续回暖。从各个方面的情况来看,“量跌价挺”将是今年上半年楼市的主要态势。

事实上,多位业内人士都持相似看法,即今年二季度末房价出现“拐点”的可能性比较大,届时房地产紧缩性政策也会告一段落。“通过分析2007年以来37个月的交易数据,北京房价下跌的起点较政策密集出台时间约晚半年。”链家房地副总裁林倩预计,今年上半年楼市对各种调控政策的反应,主要表现在成交量的萎缩,房价的明显调整则可能出现在下半年。整体判断来看,“2010年房地产市场的成交量将高于2008年,低于2009年;而等到三季度住房供应量上来后,价格必然会有所松动。”中国指数研究院副院长陈晟向记者表示,届时房地产政策或进入平稳期。



资料图片

证监会严把房企融资关

记者获悉,日前证监会商请国土资源部配合,对部分申请IPO和再融资房地产企业中的25个涉嫌违规用地项目进行清查,核查内容包括项目涉及土地的农用地核用和征收、土地使用权取得、土地出让合同履行、国有土地使用权取得、动工和开发建设以及转让等情况。25个被清查项目分布在北京、天津、上海、山西、辽宁、吉林等15个省市,按要求核查结果应于2009年12月31日前形成书面报告。

有关人士表示,按照时间要求,书面报告应该已经形成,但具体结果何时公布尚无把握,很可能“在两会结束后会有说法”。

业内专家介绍,早在2008年,证监会在房地产企业融资把关方面就确定了四大关注重点,分别为:一是严格首发房地产公司准入门槛,重点关注募集资金投向是否符合国家产业政策和规定,发改委意见作为审核准入的前置条件。如果审核中发现企业有囤积土地、房源情况,或募集资金用于购地,将要求企业予以规范,否则不予核准申请。

二是审核公司本次募集资金投向,要求项目必须四证齐全,IPO前要拥有土地使用权证,再融资前要拥有土地使用权证/转让合同,或者参与竞拍已经收到确认书。从2007年开始,即要求上市公司募资不得用于支付购买土地欠款或新购买土地。

三是关注信息披露透明度,重点关注本次筹资用于投资项目开发进度、项目资金使用计划、本次募资披露是否与计划一致;已上市公司则关注上次募投进展、效益情况是否与招股书披露一致。

四是特别关注《国务院关于促进节约集约用地的通知》要求。投行人士也证实,证监会对房地产企业融资要求重点关注土地使用权取得方式、土地使用权证书的办理情况,土地出让金或转让价款的缴纳或支付情况及其来源,土地闲置情况及土地闲置费的缴纳情况,是否存在违法用地项目,以及是否符合《通知》要求等。

然而,尽管成交低迷,目前各地房价却并未出现太大调整。其中,深圳2月新建商品住宅销售均价为每平方米24195元,同比激增124.65%,环比上涨5.4%,再创该市单月一手房销售均价新高。而由于2月成交活跃的楼盘集中在平均房价较低的增城,广州的成交均价才被拉低至9500元/平方米。

与广州相同,上海2月商品住宅成交均价也因主力成交区域的外移,降为19696元/平方米,与1月份相比有1.29%的降幅下调。

然而,尽管成交低迷,目前各地房价却并未出现太大调整。其中,深圳2月新建商品住宅销售均价为每平方米24195元,同比激增124.65%,环比上涨5.4%,再创该市单月一手房销售均价新高。而由于2月成交活跃的楼盘集中在平均房价较低的增城,广州的成交均价才被拉低至9500元/平方米。

与广州相同,上海2月商品住宅成交均价也因主力成交区域的外移,降为19696元/平方米,与1月份相比有1.29%的降幅下调。

业内人士预计,如果全国两会期间没有更为严厉的调控政策出台,3月全国主要城市的房地产市场很可能再现“小阳春”。

业内人士预计,如果全国两会期间没有更为严厉的调控政策出台,3月全国主要城市的房地产市场很可能再现“小阳春”。

业内人士预计,如果全国两会期间没有更为严厉的调控政策出台,3月全国主要城市的房地产市场很可能再现“小阳春”。

业内人士预计,如果全国两会期间没有更为严厉的调控政策出台,3月全国主要城市的房地产市场很可能再现“小阳春”。

业内人士预计,如果全国两会期间没有更为严厉的调控政策出台,3月全国主要城市的房地产市场很可能再现“小阳春”。

»市场反响

量降价稳 一线楼市静观两会风向

在春节、元宵节的喜庆气氛中,北京、上海、广州、深圳四个一线城市2月却显得有些落寞。

根据北京市房地产交易管理网发布的最新数据统计,2月份北京市期房网上签约总量为8322套,为1月成交量的75%。其中,剔除经济适用房和限价商品房之后的商品住宅签约套数为4012套,成交量相当于上月6463套的六成。

佑威房地产研究中心提供的数据显示,2月份上海市商品住宅成交面积为32万平方米,环比大减54.29%,连续两个月出现逾半跌幅,并创造了自2005年以来的最低纪录。

广州房地产官方网站阳光家缘的数据显示,2月份全市一手住宅网签3494套,同比下降47%,环比则缩水一半。在深圳,2月新建商品住宅销售面积共计91216平方米,比去年同期下降75%,环比下降74%。其中春节长假7天新建商品住宅仅成交3套。

亚豪机构副总经理任启鑫表示,2月楼市成交低迷除春节假日因素外,最近出台的一系列政策都在向市场传递着强烈的调控信息,使得许多购房者出现了观望情绪。

然而,尽管成交低迷,目前各地房价却并未出现太大调整。其中,深圳2月新建商品住宅销

售均价为每平方米24195元,同比激增124.65%,环比上涨5.4%,再创该市单月一手房销售均价新高。而由于2月成交活跃的楼盘集中在平均房价较低的增城,广州的成交均价才被拉低至9500元/平方米。

与广州相同,上海2月商品住宅成交均价也因主力成交区域的外移,降为19696元/平方米,与1月份相比有1.29%的降幅下调。

业内人士预计,如果全国两会期间没有更为严厉的调控政策出台,3月全国主要城市的房地产市场很可能再现“小阳春”。

《第一财经日报》

A股指数

	上证指数	深证成指
开盘	3089.71	12595.32
最高	3095.99	12690.48
最低	3060.96	12517.28
收盘	3073.11	12548.91
涨幅	-0.48%	-0.31%
成交额	1260.3亿	986亿

华夏银行

2日外汇牌价

货币种类	现汇 买入价	现钞 买入价	现汇 卖出价
美元	681.46	676	684.2
港币	87.76	87.06	88.12
欧元	920.04	900.64	927.43
日元	7.6202	7.4595	7.6814
英镑	1015.66	994.24	1023.82
瑞士法郎	628.37	615.25	633.67
新加坡元	483.79	473.78	488.07
瑞典克朗	94.48	92.53	95.33
加拿大元	651.55	638.07	657.31
澳大利亚元	611.53	598.09	616.2