



解读九部委意见： 楼市现有格局将转变

建设部等九部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》于5月29日转发后，对杭州开发商震动不小。

截至5月30日20点30分，杭州透明售房网显示八大区域当天成交了276套房源，这个数据刷新了今年以来日成交最高记录，几乎是楼市淡季一周的成交量。

截至5月31日17点30分，据杭州市透明售房网显示，当天预定29套，成交244套，成交均价在9174元/平方米。在短短二天的时间内杭州市的房地产一下子成交了500多套房子。

我们可以联想到刚刚结束的

“2006浙江省房地产交易会”的主题就是“稳定房价，稳定供给关系，稳定消费预期和市场信心”。

以“稳定”压倒一切。

一、90平方米成为一个“分水岭”。

为降低商品房价格，同时也是增加中小户型的市场供应，九部委意见明确表示自2006年6月1日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用房)面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。

这一政策向中低收入倾斜，整个

商品房的总价将有所下降。同时也引导开发商重点开发小户型普通商品住房，对以前开发的大户型面积商品房将成为一个利好消息，市场将进一步供应趋少。

二、房地产投资客受到进一步的打压。

以前购买住房不足2年就可以交易，商品房购买面积不论大小，个人住房按揭贷款首付比例可以低于30%。现在九部委意见明确表示：从2006年6月1日起，对购买住房不足5年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过5年(含5年)转手交易的，销售时免

征营业税；个人购买非普通住房超过5年(含5年)转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。个人住房按揭贷款首付比例不得低于30%。考虑到中低收入群众的住房需求，对购买自住住房且套型建筑面积90平方米以下的仍执行首付比例20%的规定。

这一政策对二手房交易是一个很大的冲击，将打击部分投资客的购房，但对一般普通居民想改善居住环境，要及时换房的受阻，同时对于中低收入者，有可能将延迟购房。

三、将淘汰一批中小房地产开发企业，抬高房地产开发进入门槛。

对于资金密集型的房地产业，融资是房地产开发的一个重要考量，九部委意见明确表示：对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款，对空置3年以上的商品房，商业银行不得接受其作为贷款的抵押物。

这将对房地产开发企业的融资提出了一个更高的要求，要求开发商不得有多种融资渠道，进一步抬高了房地产开发进入门槛，将使已有的部分中小房地产开发企业将受到资金压力而淘汰出局，从而遏制房地产开发过热的现象。

四、土地将不再是开发商的增值法宝。

过去那种只要圈地就能增值将受到限制，有地不开发的将受到遏制，九部委意见明确表示：对超出合同约定动工开发日期满1年未开工开发的，依法从高征收土地闲置费，

并责令限期开工、竣工；满2年未动工开发的，无偿收回土地使用权。对虽按照合同约定日期动工建设，但开发建设面积不足1/3或已投资额不足1/4，且未经批准中止开发建设连续满1年的，按闲置土地处置。

这一条切中了房地产开发的要害，对于许多只囤积土地不建房的房地产商将予以严惩，不再长期土地闲置，使有限的土地得到充分的利用，实现更大的社会价值。

五、房地产市场运作将更加透明

房地产市场历来是一个信息不对称的市场，消费者常常不清楚自己购房所应该被告知的房产信息，这次九部委意见明确表示：城市人民政府要抓紧开展住房状况调查，全面掌握当地住房总量、结构、居住条件、消费特征等信息，建立健全房地产市场信息系统和信息发布制度，增强房地产市场信息透明度。对提供虚假信息、恶意炒作、误导消费预期的行为，要严肃处理。

这将缓减双方净化房地产市场，强化了房地产市场的透明度，减少房地产市场的虚假信息。引导自住型消费，让市民更加清楚地认识到房地产市场的现状，不再盲目的购房，更加趋于理性消费，结合自己实际自住需求进行购房。由于政策具有滞后效应，后市最终如何变化将综合考虑政策面、市场面、信心心理等多种因素变化，市场如何走向最终还是在消费者的选择。

(文/贾健)

建设部等九部门房产新政

一、切实调整住房供应结构

(一)制定和实施住房建设规划。要重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。各级城市(包括县城,下同)人民政府要编制住房建设规划,明确“十一五”期间,特别是今明两年普通商品住房、经济适用房和廉租住房的建设目标,并纳入当地“十一五”发展规划和近期建设规划。各级城市住房建设规划要在2006年9月底前向社会公布。直辖市、计划单列市、省会城市人民政府要将住房建设规划报建设部备案;其他城市住房建设规划报省级建设主管部门备案。各级建设(规划)主管部门要会同监察机关加强规划效能监察,督促各地予以落实。

(二)明确新建住房结构比例。

“十一五”时期,要重点发展普通商品住房。自2006年6月1日起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。直辖市、计划单列市、省会城市因特殊情况需要调整上述比例的,必须报建设部批准。过去已审批但未取得施工许可证的项目凡不符合上述要求的,应根据要求进行套型调整。

二、进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用

(三)调整住房转让环节营业税。为进一步抑制投机和投资性购房需求,从2006年6月1日起,对购买住房不足5年转手交易的,销售时按其

取得的售房收入全额征收营业税;个人购买普通住房超过5年(含5年)转手交易的,销售时免征营业税;个人购买非普通住房超过5年(含5年)转手交易的,销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。税务部门要严格征收管理,防止漏征和随意减免。

(四)严格房地产开发信贷条件。为抑制房地产开发企业利用银行贷款囤积土地和房源,对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业,商业银行不得发放贷款。对闲置土地和空置商品房较多的开发企业,商业银行要按照审慎经营原则,从严控制展期贷款或任何形式的滚动授信。对空置3年以上的商品房,商业银行不得接受其作为贷款的抵押物。

(五)有区别地适度调整住房消费信贷政策。为抑制房价过快上涨,从2006年6月1日起,个人住房按揭贷款首付比例不得低于30%。考虑到中低收入群众的住房需求,对购买自住住房且套型建筑面积90平方米以下的仍执行首付比例20%的规定。

(六)保证中低价位、中小套型普通商品住房土地供应。各级城市人民政府要编制年度用地计划,科学确定房地产开发土地供应规模。要优先保证中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用房)和廉租住房的土地供应,其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%;土地的供应应在限套型、限房价的基础上,采取竞地价、竞房价的办法,以招标方式确定

开发建设单位。继续停止别墅类房地产开发项目土地供应,严格限制低密度、大套型住房土地供应。

(七)加大对闲置土地的处置力度。土地、规划等有关部门要加强对房地产开发用地的监管。对超出合同约定动工开发日期满1年未开工开发的,依法从高征收土地闲置费,并责令限期开工、竣工;满2年未开工开发的,无偿收回土地使用权。对虽按照合同约定日期动工建设,但开发建设面积不足1/3或已投资额不足1/4,且未经批准中止开发建设连续满1年的,按闲置土地处置。

新闻链接

炎夏“清凉”看房之旅

——《城市假日》6月中旬起开通周末看房直通车

炎夏夏季,《城市假日》看房团助您挑选最具升值潜力的楼盘,让您感受清凉服务。

周末看房“空调大巴”



- 1 如您近期有购房意向,请告知您的需求(意向区域或楼盘名称、户型、价格)我们将帮您安排看房路线,让您一天看多个楼盘,并可享受一定团购折扣。
- 2 参加看房团的读者全程空调大巴接送,免费提供午餐,享受一对一专业看房服务。
- 3 所有看房团成员参加活动时免费获赠《城市假日》提供精美小礼品一份。

详情敬请拨打加盟热线 85311099、13336051073 加入《城市假日》购房团,享受团购房产的快乐之旅!