

房产政策“快四步”遏制房价暴涨

本报综合消息 继抑制投机性购房、二手房营业税优惠政策到期结束、“遏制”部分城市房价过快上涨后,房地产政策短短10日内跳出“快四”舞步。

日前,财政部、国土部等五部委联合出台了《进一步加强土地出让收支管理的通知》,要求开发商以后拿地时,首次缴款比例不得低于全部土地出让款的50%。研究人员对此表示,政策调整将会促进房地产企业并购重组,优化产业结构。

中信建投宏观经济分析师胡艳妮在接受《证券日报》记者采访时说,这一土地政策的出台提高了企业拿地的成本,对中小房地产企业影响比较大,因为他们自有资金较少,同时相对融资比较困难,但对大企业影响有限。不过这样能够促进房地产企业的集中,从而使房地产企业乃至整个行业的规范、健康发展。

展。

普华永道企业并购服务合伙人李明也表示,房地产行业的政策调整将对行业格局带来显著影响,房地产行业作为中国经济的支柱产业,同时被海外投资者看好,行业发展前景值得期待。但是,明年银行信贷的高位回落将令部分房地产企业承受资金压力,从而引发房地产业的并购重组。

很长一段时间以来,囤地、炒地一直被指为是推高房价的主要动力。五部委此次发布的《通知》,被业内认为是遏制囤地炒地的一剂猛药。

中国土地勘测规划院副总工程师邹晓云表示,该《通知》的实质就是全国统一并普遍提高了开发商拿地的首付比例,由此会对其资金链形成压力,遏制部分炒地、囤地行为。“目前全国各个城市对于分期缴纳

土地出让价款及首付比例并无统一规定,出让土地会分别签订合同,约定首付比例和分期缴纳时间,大部分在20%-30%之间,远低于此次五部委通知的规定。”他说。

胡艳妮认为这一政策除去能够遏制开发商囤地外,还能把房价控制在比较平稳的区间内,不至于房价快速上涨,但是地方政府的“土地财政”还是个值得深思的问题。同时今年很多企业投身房地产,都是希望能在此分得一杯羹,不仅如此,房地产开发还存在着各方利益博弈的问题。

社科院经济研究所调研员韩孟在接受《证券日报》记者采访时,也提到了“土地财政”的问题。他表示,土地是紧缺资源,这一政策的出台初衷是好的,至于成效,还要看以后一系列配套措施的出台,还有它们的执行情况。不过这一政策的出台

应该可以控制房价的“暴涨”,但是房价的下跌空间很小,只能说,能将房价较长期的稳定在一个区间内。

根据中国指数研究院的统计数据,可以看出土地出让对地方财政的重要作用,截止今年11月23日,全国70个城市土地出让金收入同比增加超过100%。排在前20名的城市土地出让金总额高达6210亿元,同比增加108%,上海以821亿元的土地出让金收入名列全国第一,北京以639亿元位列第二。

在五部委推出《通知》前,北京市就推出“从2010年1月1日起,土地一级开发收回国有”,这一政策的推出或将解决地方政府“土地财政”的情况。(李木子)

业主大会和业主委员会指导规则明年1月起施行

本报综合消息 记者16日从住房和城乡建设部获悉,由住房和城乡建设部制定的《业主大会和业主委员会指导规则》将于2010年1月1日起施行。

据住房和城乡建设部有关负责人介绍,《业主大会和业主委员会指导规则》旨在规范业主大会和业主委员会的活动,维护业主的合法权益。

根据《指导规则》,业主大会由物业管理区域内的全体业主组成,代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权利,履行相应的义务。业主委员会由业

主大会依法选举产生,履行业主大会赋予的职责,执行业主大会决定的事项,接受业主的监督。业主大会或者业主委员会的决定,对业主具有约束力。

业主大会和业主委员会应当依法履行职责,不得作出与物业管理无关的决定,不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会和业主委员会,对业主损害他人合法权益和业主共同利益的行为,有权依照法律、法规以及管理规约,要求停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。

物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府负责对设立业主大会和选举业主委员会给予指导和协助,负责对业主大会和业主委员会的日常活动进行指导和监督。

《指导规则》还对业主大会、业主委员会的成立、筹备以及履行的职责等内容作了详细规定,同时还对物业所在地的区、县房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府所承担的指导和监督的内容作了详细规定。(杜宇)

房地产、家装、建材、太阳能行业 监督热线

为了有效规范房地产、建材、太阳能、家装等行业的经营活动,预防欺诈消费者行为的发生,引导市民正确消费并树立正确的维权意识,周口日报·房地产工作部特开设新闻监督热线,欢迎广大读者及时拨打热线提供新闻线索。

新闻热线:
13346830008
13353940198
13592221006
13592221001
13592220033

大地产
理事单位

大隐名座
名座专线:0394-8202666/8202999
售楼中心:交通路与文明路交汇处东100米路北

商周帝王
一城一世界 一水一天堂
居理想社区 享尊贵人生
项目地址:南洛高速公路与周周路交叉口西北
尊贵热线:0394—8585777
0394—8595777

万里·香格里拉
二期 盛典 盛大开启
房源全城咨询登记中
项目地址:周口迎宾大道与莲花路南200米 电话:8377222 8377333

新城广场
小商铺大钱途
一次投入终身受益
项目地址:京平高速周口大道东二期东岸二期东岸

1 几街
6万元
黄金旺铺
电话:0394—8666888 8666999

楼市快评

高房价危害性已远超想像

亚夫

一段时间以来,房价持续暴涨已经到了疯狂的地步。房价暴涨的后果,将过早诱发一个地区的衰退,迅速消耗宝贵的居民储蓄资金及导致整个社会的消费力下降,特别是对经济社会的破坏性影响,已远远超出人们的想像。

一段时间以来,房价持续暴涨已经到了疯狂的地步。作为一名副部级干部,近日全国人大财经委副主任贺铿在接受央视记者采访时说,以他现在的收入也买不起房。他认为,房地产市场有泡沫,原因是两个:一是政府炒地,二是社会资金炒房。对此,可行的对策是,将地方政府的土地出让金全数收归中央财政;同时对炒房收益征收80%的惩罚性重税。

贺铿的说法简明扼要,提出的解决办法从资金与收益这两个炒房的关键因素入手,如果实施起来,相信在一定程度上能够起到遏制炒房炒作的效果。但是,对于房价持续暴涨的认识仅止于此,恐怕是不够的。因为房价暴涨的原因远比贺铿的解释要复杂许多,而其后果,特别是对经济社会的破坏性影响,也远远超出人们的想像。

首先,从原因这个层面看,地方政府炒地与少数社会资金炒房相纠结,背后深藏的是一个与大多数老百姓的根本利益相背离的灰色利益链问题。

地方政府炒地是近年来特别热闹的事。为什么要炒地?炒地得来的钱又去了哪里?炒地及炒地收益的使用是不是合理合法?这一连串问题值得深究。按照中国的法律,土地归国家所有。国家是人民的国家,因此,逻辑上土地出让金应该归全体人民所有。但逻辑归逻辑,土地出让金的实际流向其实进了地方政府的口袋。其后又去了哪里?使用是否合适?追问下去,就复

杂了。而社会资金炒房的问题也很复杂。这些资金到底是什么样的资金?是普通工薪阶层的钱吗?动辄几套甚至十几套炒房的资金可能是中低收入者的钱吗?当然不是。如果不是一般老百姓的钱,那又是什么钱?到房地产市场来干什么?为什么要把普通住房炒成投机性筹码,并不遗余力地抬房价?是想拉高出货,把无数普通的购房者套在高的“山顶”上吧。由此催生出来的一大批精神紧张、只有死资产没有消费力的“房奴”又该由谁负责?

这就说到了第二个问题,也就是恶炒房的后果问题了。从后果这个层面看,从大到小、从社会到家庭,炒房的破坏性影响就像是被毒化了的水源一样,危害是非常深远的。

其一,对一个地区来说,持续大幅度推高房价,虽然短期内有好看的GDP,但这无疑是饮鸩止渴,将过早地诱发本地区的衰退。一方面,炒地炒房将迅速拉升本地区的商务成本和生活成本,使竞争力急剧下降;另一方面,这种竭泽而渔的做法,无疑在给以后的财政挖坑,造成一系列后续问题。从一线城市这两年的情况看,去除房地产虚假因素,已经出现了衰退迹象。如果弹性系数差的二、三线城市也这么做,那后果将不堪设想。

其二,对整个社会的资金质量和运行效率来说,房价持续大幅度上涨,将会迅速消耗宝贵的居民储蓄资金,使储蓄资金迅速转变成“死资产”,甚至是“有毒资产”。一方面,在这场“炒房游戏”中,大部分购房者慑于涨价的阴影,过度利用信贷杠杆购房。这样既消耗储蓄,又使微观资产质量变坏。而唯

一得利的只是少数炒地炒房的投机家;另一方面,房价高涨,大部分人的还款能力变弱,将使银行信贷面临极大风险,使整个金融被高房价死死挟持。

其三,对大部分以自住为目的的购房者来说,房价的大幅上涨,无疑将增加还贷压力,使个人和家庭的消费结构出现扭曲,进而导致整个社会的消费力下降。一方面,房价与收入比日益加大,迫使大部分入用高房贷来圆住房梦。这将严重恶化个人和家庭的资产质量,并对其他生活消费造成挤压;另一方面,迫于漫长的还贷压力,购房者在收入增长跟不上支出的情况下,将迅速沦为没有消费力的“房奴”,幸福感急速下降,甚至成为社会问题。

关于高房价的危害,可以展开的地方还有很多。比如,会异化房地产的性质,恶化社会财富分配,阻碍经济结构调整,甚至还会诱发经济危机与社会危机等等,这里就不展开了。只是把一组触目惊心的数字列在这里,请大家看看。据报道,截至目前,一些城市的房价收入比已超过20年;房产租售比在1:500左右;投资自住比已超过50%;房价涨幅与GDP之比,已超过5倍。问题严重到什么程度,读者自可判断。

遗失声明

●周口师范学院美术系(08级)马颖昭学生证丢失,证号:200812050060,声明作废。

2009年12月20日

●周口师范学院中文系对外汉语专业(07级)张宁学生证丢失,证号:200701100064,声明作废。

2009年12月20日

你心目中的3G服务管家是怎样的? 建议有奖征集活动公告

随着3G正式商用,周口联通3G服务管家也已正式向3G客户提供7×24小时和一对一的专属管家式服务。为了能真正了解客户的真实需求和建设,确保管家式服务更加贴近民情,服务内容能够想客户所想急客户所急,为客户提供真正实用的集客户服务、通信助理为一体的管家式服务,周口联通特别组织此次“你心目中的3G服务管家是怎样的?”建议有奖征集活动。

一、活动时间:
2009年12月19日~12月31日

二、活动征集内容:
周口联通的“3G服务管家”是专门为联通3G客户配备的“集客户服务、通信助理为一体”的专属管家——“有问题,找管家”是我们管家服务的目标。您对3G服务管家有什么服务期望?希望能享受到哪些尊贵服务?您都可以将您的建议告诉我们,我们会采

纳您的宝贵建议作为我们“3G服务管家”服务的标准和目标,用优质贴心的管家式服务,为您的3G生活提供全面的服务!

三、参与方式:
请您以短信、信函或电子邮件方式参与,如果您是中国联通的手机用户,不要忘记在邮件或内容上留下您的手机号码。

短信形式:编辑文字发送至106286683。

信函投稿地址:周口市七一路联通公司呼叫中心(收)

电子邮件投稿地址:13033943333@zy165.com

四、活动奖励:
凡参与活动的用户均可获得联通指定商家五折消费卡,凡建议一经采纳即奖励100元联通充值卡。

中国联通网络通信有限公司周口分公司

2009年12月18日

2009年12月17日上午,120与某派出所出警,将一危重病人无名男氏,送入第二人民医院,后经市第

二人民医院全力抢救无效死亡。该男子身高1.70米左右,年龄30岁左右,体重70公斤左右,圆胖脸,长头发,身穿黑棉袄,下身穿红色毛

裤。望死者家属及知情者及时联系。

联系电话:8398566

周口市救助管理站

2009年12月20日

启事

周口珍宝
系列礼品正在热销中

伏羲皇牌“周口三宝”、神农帝牌“周口八珍”、周口日报社、周口市农业局联合倾力打造 周口市新闻文化宣传公司荣誉出品,周口市绿色产品办公室监制。

周口三宝: 珍珠眼温德卷、汝阳毛笔、淮阳泥泥狗。
周口八珍: 宋河粮液、金丝猴奶糖、莲花味精、莲花鸡精、杞县斗豨、周口纯芝麻油、淮阳黄花菜、逍遥胡辣汤。

销售地址: 周口市新闻文化宣传公司 (周口市七一中路周口日报社楼下金麒麟专卖店)
咨询电话: 8211868 13939446699

看同学、见老乡,会朋友、谈家常,送什么好呢?——常常送礼!

招商会、联谊会,祝福语、除喜寓,送什么礼品呢?——常常送礼!

逢佳节、喜庆,送什么好呢?——常常送礼!

逢生日、喜事,送什么好呢?——常常送礼!

逢节日、团聚,送什么好呢?——常常送礼!

有了“三宝”和“八珍”,既便宜,又有周口特色,再也不用发愁送礼发愁了!

策划: 杨燕红 张继林 创意设计: 周口日报社创意设计输出公司 王磊 电话: 13592230599