

业界焦点

限购令效果有限
二、三线城市
“让房价飞一会儿”

近日,住建部要求2010年年末房价上涨幅度较大的一些城市出台限购令细则,新一批的限购城市均属于二、三线城市。一位副部长在内部会议上表示,将向地方官员施压,“不限购,就约谈”。

2010年第二轮楼市调控中出台的“限购令”,曾一度被认为是限制市场狂热的利器之一。此次限购令扩容,无疑表明了中央进一步加强楼市调控的信心与决心。

但是,其预期效果却并不令人乐观。

首先,事实证明,限购令非但未能抑制房价,反而还产生了反作用。据国家统计局公布的2010年11月《70个大中城市房屋销售价格指数》,15个限购城市中仅广州新房价格环比下降0.1%,有4个城市新房价格比上月持平,其他10个限购城市的新房价格均环比上涨,其中海口和三亚分别同比上涨49%和55.1%。与此同时,不少限购城市成交量在2010年10月暂时回落后出现了强劲反弹。这也就是说,“限购令”反而成了“催购令”。

其次,楼市供大于求的状况表明,限购令有点“无的放矢”。某指数研究院统计显示,截至2011年1月2日,北京市共有102452套商品住宅可售,可售面积达1294.62万平方米,这已超过北京2010年全年销售量。另据中银国际最近发布的一份报告,截至2010年12月底,成都、武汉的可售面积分别达到1628万平方米和1265万平方米,存量消化月数分别为22个月和10个月。换言之,即便随意购买,不少城市的住宅也不会“断货”,限购又有何用?

最后,限购令难抑房地产投资热情。央行2010年12月15日发布的《第四季度城镇储户问卷调查》显示,长期负利率导致的银行存款缩水压力,使得人们更多倾向于投资,但投资渠道匮乏又让人们的选择较为有限。所以,在主要投资方式中,“房地产投资”以26.1%的相对高值继续成为人们的投资首选,并且其中四成多的人对未来房价持上涨预期。无独有偶,中国科学院预测科学研究中心近日发布的“2011年中国经济预测与展望”年度报告预测,2011年我国商品房平均销售价格预计将增长12.77%。可以想象,在这样一种境况下,限购令怎能真正抑制房地产投资热情?

尽管二、三线城市楼市限购被媒体称为“第三轮楼市调控”,但由于政策设计本身主要体现的是一种“美好愿望”而非“现实考量”,因而其效果顶多是“扬汤止沸”,让房价再多飞一会儿。甚至可以大胆预判,即便限购令扩容至全国660个城市,房价恐怕也很难应声而落。

(中新)

中国出台首个房产经纪管理办法

赚取差价将严惩

酝酿已久的《房地产经纪管理办法》终于浮出水面。由住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、人力资源和社会保障部联合出台的《房地产经纪管理办法》(以下简称《办法》)将于2011年4月1日实施,这是我国第一个专门规范房地产经纪行为的部门规章。该《办法》明确房地产经纪机构和人员不得从事赚取差价、协助签订“阴阳合同”、为不符合交易条件和禁止交易的房屋提供经纪服务等违法违规行为。

住房和城乡建设部有关负责人表示,《办法》的出台,是全面落实国务院关于加强房地产市场调控的重要举措,对于整顿房地产市场秩序、规范房地产经纪行为、保护房地产经纪活动当事人合法权益、促进房地产经纪行业健康发展,将起到积极作用。

据介绍,《办法》在加强房地产经纪管理方面做了一些新的规定,体现了管理机制和理念的创新:一是完善监管机制,形成管理合力。《办法》规定实行建设(房地产)、价格、人力资源和社会保障等相关部门协同管理。二是明确了房地产经纪机构招用人员的要求。《办法》要求,房地产经纪机构招用房地产经纪人员应当依法签订劳动合同。三是对房地产经纪机构实施备案管理。《办法》对房地产经纪机构

备案管理的要求,便于相关主管部门掌握房地产经纪机构相关情况,及时有效地实施监管。四是体现了寓服务于管理的新理念。如《办法》要求主管部门构建统一的房地产经纪网上管理和服务平台,向房地产经纪机构提供交易与登记信息查询、交易合同网上签订,向社会公示经纪机构备案信息,信用档案信息等公共服务。五是强化了对房地产经纪违法违规行为的处罚和责任追究。《办法》明确对房地产经纪机构和人员可以采取约谈、记入信用档案、媒体曝光、取消网上签约资格等多种管理手段和监督措施,对房地产经纪机构的价格违法、赚取差价、不正当竞争、分割出租、挪用交易资金等违法违规行为,根据情节轻重,可以处以没收违法所得、罚款以至停业整顿等行政处罚。

《办法》在规范房地产经纪行为方面,做了以下规定:一是明确了房地产经纪的内涵。房地产经纪特指房地产居间和代理等服务并收取佣金的行为,不包括房地产行纪行为。二是明确了房地产经纪机构的信息公示和告知义务。《办法》规定了房地产经纪机构应当在经营场所公示的内容,应当向委托人说明的事项。三是规范了房地产经纪合同行为。《办法》对房地产经纪合同的形式和基本内容提出了具体要



求。四是对房地产经纪服务实行明码标价制度。《办法》对房地产经纪服务的价格公开、禁止行为和法律责任等做了较为详细的规定。五是实行交易资金监管制度。《办法》要求由房地产经纪机构代收代付交易资金的,应当通过房地产经纪机构在银行开设的客户交易结算资

金专用存款账户划转交易资金。六是明确了房地产经纪机构和人员的从业禁止行为。明确房地产经纪机构和人员不得从事赚取差价、协助签订“阴阳合同”、为不符合交易条件和禁止交易的房屋提供经纪服务等违法违规行为。

(新华)

“适老房”里迎新春



1月25日,上海市杨浦区殷行一村84岁的居民葛金宝(左)和75岁的孙友兰入住改造一新的房子。

(新华)

国土资源部:
违规用地将每季度公开通报

近日,国土资源部办公厅公布了《国土资源领域违法违规案件公开通报和挂牌督办办法》,办法要求,从今开始,每季度公开通报和挂牌一批违规用地案件,此举标志着国土资源部对违法违规案件的公开通报、挂牌督办工作步入了制度化、规范化的轨道。

《办法》规定,对于严重违反国家产业政策和土地供应法律法规的;公众反映强烈、影响社会稳定的;给国家、人民群众利益造成重大损害的;造成耕地大量毁坏或者造成矿产资源严重破坏的;隐瞒不报、压案不查、久查不决、屡查屡犯的以及其他需要挂牌督办的案件,可以挂牌督办。

(新晨)

挂牌督办案件的办结时限应当根据案件具体情况确定,一般不超过60日。挂牌督办案件经依法依规处理到位后,应当公开通报。

《办法》规定,挂牌督办期间,国土资源部根据案件和社会影响程度,可以采取或要求相关国土资源主管部门采取以下措施:一是暂缓受理、办理与本案有关的国土资源审批、登记事项;二是建议相关部门暂缓受理、办理与本案有关的审批、登记等事项;三是国家土地总督察根据案件和社会影响程度,可以约谈地方人民政府主要负责人或其他负责人。

国务院公布国有土地上房屋征收与补偿条例

核心提示:1月21日,总理温家宝签署国务院令,公布《国有土地上房屋征收与补偿条例》,条例自公布之日起施行。条例规定,为公共利益征收房屋,应对被征收房屋所有权人给予公平补偿。本条例施行前已取得拆迁许可证的,可沿用旧规定处理,但政府不得责成有关部门强制拆迁。

2011年1月21日,国务院总理温家宝签署国务院令公布《国有土地上房屋征收与补偿条例》。新华社受权播发了这一条例。

条例共5章35条,制定的目的是为了规范国有土地上房屋征收与补偿活动,维护公共利益,保障被征收房屋所有权人的合法权益。

条例规定,为了公共利益的需

要,征收国有土地上单位、个人的房屋,应当对被征收房屋所有权人给予公平补偿。

条例规定,作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括:被征收房屋价值的补偿;因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿;因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。市、县级人民政府应当制定补助

和奖励办法,对被征收人给予补助和奖励。

条例规定自公布之日起施行。2001年6月13日国务院公布的《城市房屋拆迁管理条例》同时废止。本条例施行前已依法取得房屋拆迁许可证的项目,继续沿用原有的规定办理,但政府不得责成有关部门强制拆迁。

(新华)