

承認沿海城市樓價偏高

六部門聯手治房地產泡沫

13日，住房城鄉建設部副部長齊驥和國家發改委、財政部、國土資源部、人民銀行、銀監會相關領導，介紹了《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。齊驥表示，在一些沿海大城市，商品住房的價格偏高。各地要結合本地實際情況，按照支持居民合理住房消費，抑制投資投機性購房。在今年的房地產市場調控工作當中，中央政府將增加供給等三項工作作為重點。

【本報記者盧亮北京十三日電】

2009年下半年以來，部分城市房地產價格猛漲。齊驥表示，去年下半年以來，隨著房地產市場的回升，市場供需矛盾加劇，房價持續上漲，部分城市投資投機性購房大增，進一步推動房價過快上漲。

增中低價住房供應

市場人士普遍認為，從租售比指標判斷，北京、上海等城市已出現了明顯的房地產泡沫。針對媒體對當前房地產泡沫的提問，齊驥回應說：「我理解經濟學裡面『泡沫』的術語，更多的是描述資產價格和價值相背離。我們必須看到在中國的一些熱點城市特別是沿海大城市當中，商品住房的價格偏高。」我們的工作目標是盡可能提供普通群衆能夠消費得起的中低價位普通商品住房。對一些城市，我們還要求增加限價商品住房的供應，主要是滿足普通群衆或中低收入群體能夠支付得起的住房。

在之前國務院公布的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》中明確提出，要進一步加強和改善房地產市場調控，在鼓勵和支持居民合理住房消費同時，抑制投資投機性購房，促進房地產市場平穩健康發展。

齊驥說，在今年的房地產市場調控工作當中，有三件事情最重要。第一，要增加供給，對於房價較高、上漲比較快的地方，在增加普通商品住房的同時，也要增加限價商品住房、經濟適用住房、公共租賃住房等帶有政策和保障性質的住房。

他補充說，「我們要考慮到有一些在城市新就業的畢業生和外來人口，通過公共租賃住房等住房的供應方式來解決這部分階段性購房能力不足的群體的住房困難，使他們能夠有一個安定的居所。」

另外，在增加供應方面，要增加中小套型普通商品住房供應的比例。齊驥強調：「各地應該按照國辦《通知》的精神，增加中低價位、中小套型普通商品住房和帶有政策和保障性質的住房供應，這是從供應方面來講。」

引導消費抑制炒風

第二，要合理引導投資消費，抑制投資和投機性購房。「我們一定要把商品房的定位首先去滿足它的居住功能。各地要嚴格執行對第二套購房的貸款條件和所規定的政策，一方面通過增加供給，另外一方面遏制不合理的住房消費，使得商品住房的供求關係更加平穩。」

第三，要加快保障性住房的建設。齊驥透露，「按計劃，今年各類帶有政策性和保障性住房的數量，將有600萬套左右這類的房子開工建設。」



▼國土資源部副部長賈小蘇13日表示，全國房地產商持有的土地足夠兩三年發展 (中新社)

國土部今年將加強土地監管，嚴打囤地 (資料圖片)

國土部否認「制度造地王」

【本報訊】據中新社北京十三日消息：對「地王」頻出的現象，國土資源部副部長賈小蘇13日表示，主要是房地產開發企業對房價上漲預期過高，相互競爭抬高了地價，而不是制度原因造成的。國土部今年將進一步加強土地監管，嚴打囤地、倒地行為。

2009年，隨着房價的快速上漲，北京、上海、廣州等地土地市場「地王」頻出，土地市場交易記錄一再刷新。據有關機構統計，2009年單價「地王」前十名平均樓面地價達每平方米2.5萬元，預計全國土地出讓總額可達1.5萬億元。

對於「地王」現象，賈小蘇表示，第一，絕大多數「地王」是位置好的優質地皮；第二，是企業對房價上漲預期過高，相互競爭抬高地價，而不是制度造成的。2008年，全國房價下行時，全國60%的土地賣不出去；第三，對「地王」頻出的現象，同其他已供土地一樣，嚴格依法實行管理。

賈小蘇說，監管地價，要根據不同的住房要求和標準

實行不同的土地地價的監管和供應。對中低價位、中小戶型，限價房，公共租賃房等三類住房，可用「限房價、競地價」，以及「招投標的綜合評價得分」兩種方式解決地價問題，研究採用這些手段來監測控制地價、影響地價。總體來講，要在堅持市場配置的原則下，完善制度法規，促進地價平穩發展。

在土地供應上，賈小蘇說，截至2009年底，房地產開發企業手中已擁有近300萬畝土地，已供土地可以保證今後兩、三年房地產開發用地。截至2009年底，全國各級土地儲備中心儲備土地22萬公頃以上，完全可以保障增加房地產供地和實施房地產調控。

對於已供土地，賈小蘇說，國土資源部將進一步採取嚴格規程合同簽訂內容等措，加強對土地開發利用監管，特別是對土地出讓金的繳納、土地開工時間的限定，以及對開工土地的查處和監管，有效促進已供土地及時按規定開發，及時建成各類住房，確保民衆居住需要。同時，嚴格依法打擊各類違法用地和囤積土地、倒賣土地等行為。

穗樓市下半年料現拐點

本報記者 呂劍

儘管2009年是廣州樓市近年來成交量的最高峰，443億元的土地出讓也給政府收益頗豐，但預料樓價猛漲的情況今年不會再出現。記者今天了解到，未來兩年廣州商品樓住宅供應量都會多過往年，加上政策的影響，廣州的樓價將明顯放緩，預計經過一段時間的觀望，樓市今年將出現拐點。

DTZ戴德梁行策略發展顧問部華中、華西區主管黎慶文表示，根據資料顯示，歷年住宅用地供應量呈現快速增長的趨勢。隨着住宅市場的回暖，第三季度開始土地市場表現活躍。下半年住宅地皮成交面積為343萬平方米，佔全年的99%。2009年番禺、花都、蘿崗區成爲地皮成交尤其是住宅地皮成交最暢旺的區域。住宅市場復蘇，資金壓力減緩，開發商參與投地的熱情增強。近期出臺的土地開置費及土地出讓價款期限政策提高了開發商投地的資金成本和地皮的利用效率。2010年上半年預計廣州中心城區住宅新增供應約1.2萬套。全新開盤住宅項目與舊盤新推項目套數比例爲57%：43%。天河區與海珠區成爲供應的主力，所佔總比例爲54%。

據悉，去年第4季度，廣州一手住宅新增供應呈現下降的態勢。在持續高企的住宅價格和有限的優質物業新供應的雙重因素影響下，廣州一手住宅市場無法再延續上季度的量價齊升的情況，成交量明顯下降。隨着經濟復蘇和居民收入水平、可利用資金提高，大部分消費者入市將面臨的風險例如還貸壓力等逐漸減少，加上價格追漲心理的影響，強勁的潛在需求力量支撐，該季度住宅價格持續高企，尤其表現在中心城區的住宅物業。

不過由於價格持續攀升令部分消費者暫時擱置購房計劃，此外，2009年以來的高成交量已消化了市場的大部分需求力量；另一方面，目前住宅價格水平已接近近年來的峰值，遠超出潛在購房者的心理價位。黎慶文認爲，大量的數據說明，今年上半年，樓市將繼續維持平穩，由於開發商不會輕易妥協和市民的觀望情緒加重，市場會持續出現膠着狀態，加上政策的影響，預料下半年樓市的拐點將明顯體現。 【廣州十三日電】

今年房地產市場調控工作將增加普通商品住房供給和抑制投機性購房 (資料圖片)



銀協叫停房貸中介私佣

【本報記者熊雲北京十三日電】原本在部分地區叫停的房貸中介「返點」（本港一般稱佣金）正式在全國叫停。中國銀行協會近日下發文件，要求自1日起，停止以任何形式向房貸中介及其從業人員支付與提供的服務不對稱、純粹業務介紹的「返點」費用。

惡性競爭引協會干預

房貸是商業銀行眼中的優質貸款項目，因此金融機構不惜向中介支付高額佣金來爭取房貸業務，由此觸發銀行間的惡性競爭。銀協表示，發布《關於規範做好個人房地產按揭貸款業務維護市場秩序的自律共識》，是爲了防範信貸風險，避免銀行和消費者的利益受到損害。

據悉，內地一般地區的「返點率」爲1%，北京以2%的「返點率」位全國之首，部分小銀行甚至達3%，這意味北京的銀行爲此要支付更多成本。數據顯示，截至去年11月北京市二手房貸款總量約350億元，按此「返點率」計算，北京市銀行給予房產中介7億元的「返點費」。

如此灰色地帶的佣金對各地銀行信貸造成的惡性影響近年逐漸浮現，從去年11月開始，上海、深圳、大連、杭州、成都等地已陸續叫停「返點」，要求各商業銀行停止向房產中介、房貸中介機構以各種形式支付「返點」。

據業界透露，目前國內房貸「返點」收入約佔房產中介收入15%-20%，「返點」叫停後，中介這筆穩定收入將大打折扣。一家房產中介人士告訴記者，「一般的大型中介公司，銀行將直接返點給中介，中介利用客戶資源進一步擴大指定銀行的房貸業務；如果是小型中介，則依附於大型貸款公司，銀行與貸款公司結算。」他表示，中介公司可能會通過增加中介收費來彌補收入的損失。對於購房者而言，今後購房者與中介的討價還價空間將更小，令其增加購房成本。

銀行暗箱操作難禁絕

對於房貸中介「返點」的叫停聲，銀行業似乎不爲所動。記者從北京部分銀行總行了解到，銀行方面已收到文件，但不願明確表態，也未獲悉銀行將提出與之相關的應對措施。

有關房產研究專家認爲，銀行出於自身利益，對「優質」業務仍會竭力爭取更多的業務份額。銀協終究屬於行業自律組織，除非有銀監部門的介入以及訂出明確的違規責任，才可能遏制業界的「潛規則」。

據了解，國內很多城市叫停房貸「返點」後，仍然存在商業銀行變相或私下向房產中介等機構支付房貸「返點」的情況。業界人士分析指出，新出臺的「國11條」明確嚴控信貸風險，銀協此次發文只涉及二手房交易貸款環節，並未直接針對二手房貸款，只是對房產業一種較溫和的抑制，而非打壓房產交易的信號。

銀監會嚴控二套房貸風險

【本報記者盧亮北京十三日電】在國務院發布《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》後，各有關部門紛紛出臺細化措施以落實相關房地產調控政策。金融部門作爲房地產市場的重要組成部分，亦高度重視房地產市場風險。銀監會副主席王兆星今天在國新辦記者會強調說，銀行業「非常重視對房地產開發和個人按揭貸款當中的風險。對於第二套以上住房的要嚴格堅持首付成數不低於40%的要求」。

王兆星表示，房地產市場已成爲

中國經濟發展的一個重要領域，也是銀行業務的一個重要領域。目前，房地產的開發貸款和個人住房按揭貸款已佔貸款的增量和整個貸款餘額的20%左右。

他指出，銀行業積極支持房地產健康平穩發展，一方面貫徹中央的惠民生、支持低收入群體住房條件改善的基本需要，在貸款的發放以及相關方面給予支持和優惠。同時，也非常重視對房地產開發和個人按揭貸款當中的風險，對於房地產開發貸款實行綜合的授信，對於開發商貸款項目的資本金要及時足額到。

王兆星特別強調說，「對於個人住房按揭貸款的第二套以上的帶有投資和投機性的，也就是

爲了未來出售和價值增值而購買住房的爲實行有效的風險控制」。他說，對於第二套以上住房的要嚴格堅持首付成數不低於40%的要求。而且要對個人房貸的申請者進行有效的調查、核實，並且嚴格落實面談面簽制度。同時對個人住房按揭貸款申請者的收入情況和還貸情況以及還貸的紀錄進行相應的調查。

通過以上措施，一方面有效控制房地產開發過程中的信貸風險，也有效控制這種投機和投資性和假按揭貸款當中的風險。至目前爲止，房地產開發貸款和個人按揭貸款的資產質量仍然保持平穩，到去年第三季度末繼續保持貸款不良餘額和不良貸款比率的雙下降。



▲2009年下半年以來，部分城市房地產價格猛漲 (法新社)

