



新华社重点报刊

创刊于 1999年10月12日
第3710期
总第4676期

统一刊号
CN32-0104
邮发代号
27-67

主办
新华通讯社
出版
现代快报社

即时互动网站
都市圈网 www.dsqq.cn

地址
南京市洪武北路55号置地广场
邮编
210005
传真
025-84783504
24小时新闻热线
025-96060

96060短信互动平台

1.移动用户:发送短信、彩信至 1065830096060;
2.电信用户:发送短信到 10659396060
3.联通用户:发送短信到 1065596060

零售价每份1元
本报员工道德监督电话
025-84783501

头版责任编辑 宋学伟
美编 时芸

温馨提示

今明后三天天气

19日,晴到多云,-4℃~5℃,有冰冻
20日,晴到多云-5℃~5℃,有冰冻
21日,晴到多云,-4℃~10℃

生活小贴士

老人们都说冬季是最适合进补的季节,其实冬季也是最适合减肥的时节。其科学依据主要有两点:

第一,冬季气温下降,人的胃肠供血增多,消化吸收功能增强,胃口好,饭量自然增加,故冬季是最易发胖的季节。
第二,这是因为人在寒冷环境中所消耗的热量比在温暖环境中要多得多。

如果您选择在冬季减肥,减肥战术就要量身定制了,尤其是饮食锻炼两手抓。

其一,冬天营养应以增加热能为主,可适当摄入富含碳水化合物和脂肪的食物。饮食标准:三低:低油、低盐、低糖;三高:高蛋白、高维生素、高纤维素。

其二,应坚持适当的体育运动,如太极拳、散步、打球等,这样可促进新陈代谢,加快全身血液循环,增强胃肠道对营养的消化吸收,真正达到食而受益的目的。

快报记者 孙羽霖

住建部邀600副市长进京共商“打压”房价

12月18日,住房和城乡建设部在北京召开全国建设工作会。一个比较特殊的情况是,本次会议邀请了600多个城市的主管副市长。据参会的某市副市长向记者透露,会议与房地产调控和房价有关。

一名接近住建部的专家表示,国务院12月14日常务工作会议(“国四条”见下表)将“抑制部分城市房价过快上涨”作为重要任务,同时要求“地方政府要切实负起责任”。预计房地产主管部门在年底会集中出台一些落实“国四条”的具体政策。

两件事情需要与地方沟通

上述接近住建部的人士对记者说,住建部今年有2件事情需要与地方政府官员沟通的。其一就是当前大力推行的保障性住房建设工作,2010年将加大建设任务;其二就是房地产市场调控和房价问题,住建部不可能马上就出台很尖锐的调控房价政策,但是“国四条”中提出,高度关注部分城市房价过快上涨的问题。因此,这次会议就是要给全国城市的副市长们“吹吹风”。

住房和城乡建设部住房保障司司长侯浙珉16日表示,国务院常务工作会议提出了到2012年解决1540万户城市低收入家庭住房困难问题,突出表现了当前基本住房问题仍然是社会发展的大问题。

侯浙珉另外表示,完成和加快保障性住房建设任务,需要对住房保障工作进行立法。其中公共租赁住房对住房保障工作有很好的借鉴意义。此外,目前很多地方政府已经将住房保障工作和地方政府官员的政绩进行了挂钩,对于这方面的具体考核问题,也需要认真研究。

经适房面积严控60平方米

18日,姜伟新部长在会上总结住房和城乡建设部2009年工作提到,明年,计划建设180万套廉租房、130万套经济适用房。姜伟新表示,经适房的面积将严格执行60平方米的标准。对于购买经济适用房的收入标准,住建部有关人士表示,各地可根据建设的实际情况来适当放宽,对收入标准进行调整。而这也意味着,买不起商品房,又不符合现有经适房收入标准的“夹心层”百姓看到了希望。综合

调控第一“拳”能逼退房价? 难!

南京有楼市专家称:提高拿地首付比例反而可能推高房价

12月17日,财经部、国土部等五部委发布的“首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%”的规定,对开发商的影响力有多大?是否会拉低地价之后“倒逼”房价下跌?对政策的效果有多大,南京的多名楼市专家并不看好,认为影响不了房价。有专家更是语出惊人:该政策不但难以抑制房价上涨,恐怕还会适得其反。

南京做法: 首付比例30%,7天缴完

南京市国土局有关负责人表示,一般在土地出让会结束的7天之内,就要求“拿地的开发商将首付款必须到账30%以上”,至于付款期限,有的甚至还不到一年,6个月或9个月的也会有,具体要针对不同地块来定夺,一些未经拆迁的“毛地”出让,可以适当放款付款期限。而土地出让金的缴付期限最长为1年。正常而言,土地出让金分3—5次付清,第2笔的土地出让金的比例也是20%—30%,其付款期限也多在1—3个月时间内。也就是前三个月时间,基本上土地出让金都缴纳到了50%以上。

因此,五部委的这些规定在南京并不算严格。南京房地产开发建设促进会秘书长张辉说,如果开发商的融资能力就差这一两个月,也太小觑开发商的资金实力了。而付款的一年时间限制,南京也早就这样规定的。张辉认为,政府这样的调控方式,必然抑制不了开发商的拿地需求,恰恰相反的是:要增加普通商品房的供给,现在是应该在楼市普遍喊着供应不足的情况下,大幅度增加土地和住宅的供应量。

专家声音: 会“逼退”房价? 未必!

不过,也有看法认为:让开发商的拿地首付比例不低于50%,这对一些中小房地产开发公司的资金限制,是不是意味着开发商拿地不再疯狂,而地价也由此下跌,并带动房价的下跌呢?

“不一定,我看是适得其反。”南京苏鼎房地产研究所所长宋坚语出惊人。为什么?因为首付比例的提高,将大大限制一些中小开发商进入房地产开发领域,让一些资本雄厚的国企拿地更为方便,从而造成房地产行业的一个相对垄断局面,房价反而就降不下来了。宋坚认

为,老百姓买房不要过多寄望于地价的便宜上,也就是说“不要过多寄望于开发的成本降低”,而应该寄望于“让政府部门限制开发商的利润”上面。现在开发商的利润普遍在30%以上,甚至是50%和100%的暴利,今后如果严格控制在5%—10%之间,购房的压力自然也会减轻了。

开发商态度: 大的不怕小的担心

“也没什么大不了,不就是首付比例提高到50%嘛!”河西一家知名房地产开发公司的前期拿地代表笑着说,他们公司拿地,按照国土局一周之内付足土地出让金30%的首付款要求,他们一般是两三天就能够及时到账。“比如我们拿块总价10个亿的地,如果手上现金流没有个15亿元,一般是不会考虑的,因为付完土地出让金之后,还要有一定的建设开发项目的自有资金,不然怎么玩得转?”

对于财大气粗的开发商而言,首付款比例超过50%显然不在话下,因为现在要拿到土地使用证,必须是一次性缴清出让金才能办理,没有这个财力今后还怎么开发、怎么卖房子?但是,对一些手上没地资金也不足的中小开发商来说,就有点“不适应”了。江宁一家本土开发商认为,很多中小开发商通过银行拆借、风险投资,打的就是时间差,提高首付比例的话肯定日子不好过,万一再碰到楼市低迷,那就是灭顶之灾了。

部门回应: 将研究出台细化方案

另外,国土部等五部委此次还规定:“对于未按时缴纳土地价款、未按合同约定动工建设的单位和个人,拖欠土地出让金期间不得参与新的土地出让交易活动;有关拖欠和违约信息要计入其诚信档案,可以通过提高竞买保证金或违约金等方式,限制其参加土地招拍挂活动。”记者了解到,目前南京还有一例房地产企业因为拖欠土地出让金而被限制土地招拍挂。

江苏省国土厅相关人士也表示,他们已经看到了这一文件规定,国土部是否还会细化一些规定,他们也不得而知。下一步,他们将研究出台如何贯彻执行的具体方案,比如土地出让金首付比例何时正式提高到50%以上等。

快报记者 尹晓波

三禁令

12月7日,中央经济工作会议闭幕,房地产多年来第一次不再被当做支柱产业来描述,经济会议只是提及要增加普通商品住房供给,支持居民自住和改善性购房需求。

12月9日,国务院会议提出,个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年,其他住房消费政策继续实施。

12月14日,国务院发布“国四条”,遏制部分城市房价过快上涨的势头。

国四条

一要增加普通商品住房的有效供给。适当增加中低价位、中小套型普通商品住房和公共租赁住房用地供应,提高土地供应和使用效率。在保证质量前提下,加快普通商品住房建设。

二要继续支持居民自住和改善型住房消费,抑制投资投机性购房。加大差别化信贷政策执行力度,切实防范各类住房按揭贷款风险。

三要加强对市场监管。继续整顿房地产市场秩序,加强房地产市场监测,完善土地招拍挂和商品房预售等制度。加强房地产信贷风险管理。

四要继续大规模推进保障性安居工程建设。力争到2012年末,基本解决1540万户低收入住房困难家庭的住房问题。

快评

打击囤地、遏制房价 须“扎好马步”“打组合拳”

快报评论员 张洪

提高开发商拿地的首付款,这是继中央针对房价过快上涨连发三道“金牌”后,相关部委合力打出的第一“拳”,这一“拳”目标明确,就是开发商的囤地炒地。

一直以来,各地对于土地出让金首付比例的规定不尽相同,但一般来说都在30%左右。因此,全国统一标准提高首付比例,势必对开放商的资金链造成压力,降低其大量储备土地的能力,从而逼着开发商以有地快开发、有房快上市来回笼资金,客观上增加了普通商品房的有效供给,从而实现稳定房价的终极目标。更重要的是,这一“拳”很容易被解读为中央调控实质性政策的开始,从而产生房价下降的普遍预期。

然而,由于开发商之间实力的差异,以及房价过快上涨背后的复杂原因,仅想凭这记“直拳”就能达到有效打击囤地、稳定房价的目标,显然过于乐观。

首先,在目前适度宽松的货币政策以及央企大举染指房地产行业的背景之下,相当数量的开发商

恐怕都是“不差钱”,提高点首付比例恐怕对他们影响有限。比如任志强昨天第一时间就在微博上回应:“看似是个新政策,但北京的开发商没有当回事。”

其次,这一政策可能会进一步加大龙头开发商的垄断优势,提高了房地产企业的准入门槛,对中小开发商产生一种“挤出效应”,从而加速房地产行业的重新洗牌,客观上上演房地产行业内的“国进民退”。因此,这一政策在短期内虽然可能会压低地价,但从长远来看,垄断态势反而会导致有效供给总量上的减少,事实上反成了房价上涨的推手。

因此,要想真正有效地打击囤地炒地,遏制住过快上涨的房价,一方面需要“扎好马步”,即加大对已拍出土地的监管力度,严格对囤地“地王”的查处,逐步取消各地出台的不合理托市政策;另一方面还需要打“组合拳”,即大力增加中低价保障房建设的投入,改革现有的土地出让制度,抑制银行的放贷冲动,以及实行差异化的购房利率打击投资等等。