

# 國土部：樓市調控第三波啟動

## 指向土地市場 京深或納房產稅試點

香港文匯報訊(記者 周逸 上海報道)國土資源部下屬中國土地勘測規劃院17日發佈報告稱,一系列市場態勢表明,調控政策需進一步收緊。報告還指出,隨國土資源部於去年12月發出《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》,全國樓市第三次調控序幕已正式拉開。

2010年4月及9月,中央兩次加大對房地產市場的調控力度,從供給與需求兩方面着手調控市場,加快增加住房供給的同時,實施差別化的信貸政策抑制需求的持續膨脹。這一連串動作,被外界稱為史上最嚴厲的調控組合拳。

### 政策未阻房價全年上漲

但政策巨手卻未能扼住房價上漲衝動。報告指出,在抑制性調控政策下,房價持續上漲預期依然較強。商品房及住宅價格在短期下調後漲幅回升明顯,地價增幅亦較高。同時,全國房地產市場呈現量價齊升局面。來自中原地產研究中心的統計數據顯示,全國範圍內,去年1-10月商品住宅成交量同比增7%,全國商品住宅銷售均價則同比上漲8%。國家統計局監測的70個大中城市新房成交價格指數亦顯示,重點城市住房價格2010年全年始終處在上升通道。

### 三次調控拿土地開刀

報告還指出,房地產市場對土地市場的引致效應明顯。去年1-11月,全國房地產開發企業完成土地購置面

積3.61億平方米,同比增長33.2%,土地購置費8.931億元(人民幣,下同),增長77.9%,土地市場競爭激烈,居住地價上漲的勢頭依舊不減,甚至不少城市再現「地王」現象。

在此情況下,2010年12月19日,國土資源部發出《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》,意在表明國家對房地產市場的調控決心,也拉開了三次調控的序幕,由此,土地市場後期態勢不確定性進一步加劇。如今,重慶、上海兩地的房產稅試點已箭在弦上,另有消息稱,北京、深圳等地亦將加入首批試點城市行列。



內地樓市調控政策未能有效遏制房價,購房者左右為難,觀望情緒濃厚。資料圖片

監測報告指出,2011年一季度,「十二五」開局和換屆效應雙重影響,城市化、工業化進程加速,通脹預期等對土地需求壓力仍較大。若國家調控政策能夠得到有效落實,市場上流動性回收力度加大,保障性住房供給量能夠有效釋放,百姓對房價大幅反彈的憂慮可能得到緩解,支撐房地產投機炒作的非理性預期可能弱化,從而有助於居住地價的穩定。

# 房產稅將行 近半市民暫緩購房



韓正首次公開房產稅情況。

香港文匯報訊(記者 葛鎮慶、周逸 上海報道)作為2011年最有可能率先推出的調控政策之一,房產稅被外界稱為抑制房價的「核武器」。重慶、上海市府先後表態,已做好房產稅試點的準備工作。但普通市民對房產稅卻有另一層擔心。據中國青年報一份調查報告顯示,92.9%的受訪者表示房產稅將影響自己的購房或住房計劃。其中45.9%的人表示會「暫緩購房」,24.9%的有房者將「不再買房」,12.1%的無房者「會買面積更小的房子」,10%的無房者選擇「租房住」。

### 滬房產稅針對超面積新購房

另一方面,上海市市長韓正昨日在市民代會上首次公開房產稅試點方案部分情況。他表示,上海方案將針對超過一定人均面積的新購住房徵收一定比例的房產稅,但並未透露具體徵收時間及相關標準。

中國房地產信息集團分析師薛建雄表示,韓正是次表態傳遞出兩個重要信息。首先,滬版房產稅徵收將以面積為主要衡量指標,而不是一度風傳的住宅均價或總價;其次,與重慶市的試點方案不同,上海將僅對增量房進行徵稅,存量房不列入徵收對象,也就是常說的「新老劃斷」。

# 全國地價現「年末衝刺」

香港文匯報訊(記者 周逸 上海報道)作為房價高企的源頭,土地市場在2010年末再度活躍上行,地王頻現、成交量攀升,各地紛紛發起「年末衝刺」。

據國土資源部土地利用管理司、中國土地勘測規劃院公佈的2010年第四季度全國主要城市地價監測報告顯示,當季全國主要監測城市地價總體水平為2,882元(人民幣,下同)/平方米,環比

增長率分別為2.53%、2.89%、3.67%、1.08%,同比增長率分別為8.62%、10.03%、11.02%和5.29%。

分析指出,全國地價總體水平呈上升態勢,商業、居住地價環比增長率較上一季度進一步上升,其中,綜合地價同比漲幅最為明顯。除工業地價環比增長率外,重點監測城市各項指標均高於全國主要城市平均水平。



三亞市在建的某居民小區。資料圖片

# 去年房價漲幅 三亞全國第一

香港文匯報訊 據《21世紀經濟報道》:根據國家統計局發佈的數據,三亞市2010年房價同比上漲43.3%,位列全國城市房價漲幅第一;海口市房價同比上漲35.5%,位列全國第二;岳陽房價同比上漲15.6%,排名第三。

中國房地產協會秘書長苗樂如表示,從2010年4月份「國十條」出台以後,一線城市房價上漲勢頭減弱,說明執行政策到位,當前部分二三線城市執行調控政策不到位,高房價向二三線城市蔓延。

# 京公租房供地 嘗試由賣改租

香港文匯報訊 據《北京日報》報道:北京今年主推的公租房將可能改變土地出讓金「一交70年」的狀況,轉而進行土地「年租制」試點,供地方式「由賣改租」。市國土局局長魏成林日前透露,今年的保障房供地方式將更加多元化,特別是公租房項目用地,將採取劃撥、協議租賃、招拍掛租賃等方式。

保障性住房用地出讓由賣改租實行土地年租制,即開發企業無須一次性交齊70年期限的土地出讓金,而是按一定年限支付佔用土地的租金,從而緩解投資壓力。



**FOR SALE**  
**太平大廈**  
630 平方呎  
品味裝修,優皮首選



**FOR SALE**  
**雍慧閣**  
1,213 平方呎  
星級管理,交通方便



**FOR SALE**  
**華庭閣**  
1,113 平方呎  
矜貴地段,間隔方正



**FOR SALE**  
**殷樺花園**  
1,017 平方呎  
間隔方正,交通方便



**FOR SALE**  
**Palatial Crest**  
973 平方呎  
交通方便,投資首選



**FOR SALE**  
**The Icon**  
781 平方呎  
高尚地段,投資首選



**FOR SALE**  
**貝沙灣**  
1,125 平方呎  
環迴鑽海,城市綠洲



**FOR SALE**  
**蔚庭軒**  
1,330 平方呎  
罕有Duplex,高尚地段



**FOR SALE**  
**滿峰台**  
1,447 平方呎  
罕有Duplex,投資佳品



**FOR SALE**  
**翠海別墅**  
2,200 平方呎  
迷人醉海,典雅裝修



**FOR SALE**  
**羅便臣道80號**  
1,387 平方呎  
位置優越,投資首選



**FOR SALE**  
**愉富大廈**  
2,329 平方呎  
間隔方正,矜貴地段

Savills Realty Hotline 2842 4569  
search with us **residential.savillsproperty.com**



## 青年內地考察團資助計劃

2011-2012 Deadline for Submission 30 Feb 2011

青年內地考察團資助計劃的目的,是透過資助社區團體舉辦青年往內地的考察活動,促進香港青年認識和了解中國國情,以及與內地人民的交流,提高他們對國民身份認同感。

### 申請資格及計劃內容

1. 申請者必須為本港註冊團體、法定團體或當局認可的社區組織。
2. 活動必須為非牟利,並且不是為個人或團體作政治、宗教或商業宣傳。
3. 考察活動應促進本港青年認識和了解中國的國情,以及與內地人民的交流,提高他們對國民身份認同感。
4. 活動計劃必須設定特定主題,並設有適當的配套活動,包括出發前活動(如建立團隊精神及國情教育講座等)及回程後的總結活動(如編輯總結報告、舉行與社會人士分享會、舉辦活動展覽等)。
5. 活動計劃,包括回程後的總結活動,須於2011年5月15日至2012年5月31日期間舉行及完成。回程後的總結活動須於考察團回港後兩個月內舉行。

詳情請瀏覽青年事務委員會網頁 (<http://www.coy.gov.hk>)

索取申請表格  
申請表格可於各區民政事務處諮詢服務中心索取或於青年事務委員會網址 (<http://www.coy.gov.hk>) 下載。

申請截止日期: 2011年2月11日 查詢電話: 2835 2387

主辦及資助機構  
青年事務委員會 Commission on Youth  
公民教育委員會 Committee on the Promotion of Civic Education  
資助機構  
華人永遠墳場管理委員會 The Chinese Permanent Cemeteries