

发改委向房地产暴利说“不”

正研究对商品房实施反暴利规定以控房价

据新华社北京4月27日专电(记者 江国成) 国家发展和改革委员会价格监督检查司司长许昆林27日说,发展改革委正研究在商品住房领域实施反暴利规定,以使商品房价格能够保持在合理水平。

许昆林说:“我们正在对房地产市场的成本、利润和价格等情况开展调研,拟综合考虑中国房地产业发展实际情况和国外可借鉴的做法,将商品住房列入制止牟取暴利项目,严厉打击不法房

地产开发商牟取暴利的行为。”根据我国《制止牟取暴利的暂行规定》,对于与国民经济和社会发展有重大影响的和与人民生活有密切联系的商品和服务,国务院价格主管部门可

将其列入制止牟取暴利的项,并实施利润率控制。

发展改革委此前发布的《商品房销售明码标价规定》将于5月1日起实施。对此,许昆林表示,在规定的实施之后,政府还会陆续出

台一系列规范房地产行业价格行为的政策措施。这当中,实施反暴利规定是最重要的措施之一。

但对今年能否实施反暴利规定的问题,他表示,目前仍处于研究阶段。

开发商解释成本构成

房产暴利来自囤地

本报记者 喻雯

盖房子到底有没有暴利,记者也在第一时间联系了开发商。

利润超过15%才立项

省城一位不愿透露姓名的开发商说,商品房的成本一般由九部分组成。其中,第一部分是地价和契税,约占成本的40%;其次是项目的规划、设计、勘探等前期费用,约占5%;第三大部分是建安成本,主要包括:房子主体结构、安装工程、地下车库等多种费用,约占35%;第四部分是开发期间的各项费用,如城市建设综合配套费(每平方米是246元)、人防异地建设费等;第五部分成本是电力、园林景观等基础设施费;第六部分是营销费用,这个费用一般是销售额的2%;第七部分是经营性税金,这个一般是销售额的8.5%(不含企业所得税);第八部分就是管理费;最后一部分就是一些不可预见费。第四至第九部分约占成本的20%。

收入主要指的是房子销售后的收入。以住宅项目为例,收入指的是去除项目内居委会、消防站、幼儿园

等公建设施后,住宅及地下室销售的收入。

“一般情况下,一个项目的税后利润率大于等于15%时,项目方可立项。”该开发商坦言,一般项目的利润率在15%—25%之间。

省城有的项目利润率高达100%

“其实从成本的几大构成部分来看,如果出现暴利,最关键的就是指土地成本。”该开发商指出,暴利主要是由囤地造成的。举个很简单的例子,开发商在2001年前后拿到土地,分多批开发,中间拖上四五年,到了2011年开发时,土地价格翻番增长,而开发商拿地时的成本还是很低的。这样算起来,利润率就会远大于15%。“除了土地外,建安成本、城市建设配套费等多种成本费用基本都是稳定的,即便是过了多年,涨幅也不会太大。”

该开发商透露,在济南有的住宅项目利润率达到了40%以上,甚至超过100%,其中最主要的原因就是囤地。

专家如是说

进一步降低炒房热度

中央财经大学税务学院副院长刘桓表示,反暴利规定对房地产的影响是蛮大的,比现在的房地产税还要直接。“在此规定下开发商不能想赚多少就赚多少了,投机炒房的热度会进一步降低。”

刘桓说,反暴利措施一个是限制价格,一个是征税。征税的办法有几种,一种办法是直接征税,一种办法就是仿照当年征收石油特别收益金的办法,也就是俗称的暴利税。

(宗禾)

开发商如是说

首创集团董事长总经理刘晓光:就北京来讲,房价的暴利空间实际上已经结束了。

北京通宝昊业投资有限公司董事长庄宗汭:目前开发商没有暴利,开发商的利润维持在10%左右。

北大资源集团副总裁张长征:尽管有个别开发商存在暴利,但那只是个别现象。

当代集团董事局主席张雷:房地产开发商的暴利时代已经结束,现在开发商的利润是在合理范围之内。

(宗禾)

马上升

不能走过场 凉了民心

多年被社会各界批评的房地产暴利问题如今似乎乍现一线解决的曙光。发改委称正在研究在商品住房领域实施反暴利规定。

房地产暴利始终扮演着千夫所指的角色。在近年来公布的多个富豪榜中,房地产富豪们始终是其中从不缺席的明星。在中国房地产市场快速发展的同时,普通消费者日益被剥夺了尊严,格式合同、恣意提价、囤房投机、巨额利润……房地产行业的暴利及其畸形已成为社会和谐发展中的突出问题。

但是,不论是出台房地产领域的反暴利法规还是具体的实施,归根到底靠的是决心。近年来国内房地产领域最富戏剧性的或许莫过于政策连绵出台,楼市价格却节节攀升。甚至出现了越调控越涨,小调小涨,大调大涨的怪圈。一些地方出于部门和地方利益,消极应对中央地产调控政策,导致许多政策最后成了喊口号。

实践证明,什么时候下了决心,就一定取得房地产调控成效。否则出台再多的法律法规,都有可能在实施中走了过场,凉了民心。

据新华社

800-820-2020或021-6055-4583 www.buick.com.cn



当动能蕴藏潜能,发现 未现之力:高效@别克

别克全新明锐化 1.8L V6 最高车速 11种路况全能驾驭 23%燃油经济性提升
释放未来能效的梦想,一切尽在别克,更以矢志向前之心,为这个伟大的时代,为所有超越自我的人们,开辟无限前景,欲观别克非凡之力,即至当地别克经销商品鉴。