

经济  
论坛

## 限利润率能否降房价？

近日,陕西省建设厅出台新规,要求开发商将合理利润率控制在10%左右。

这被解读为“升级版”的地方楼市调控新政,有反对者认为,此举可操作性不强,且不合理。如华远地产董事长任志强在微博上表示,此举“既违反市场经济规律又严重违反价格法和房地产管理法”。而有赞同者认为,至少有助于住房开发成本的透明,倒逼地方政府与开发商摒弃暴利思维。

对于普通购房人而言,最关心的莫过于,这样的政策会不会促使房价跌到合理区间。对此,业内人士称,开发商都会有破解之道,而且为有关部门审核提供了寻租空间。

新京报记者 张旭 李雪莹

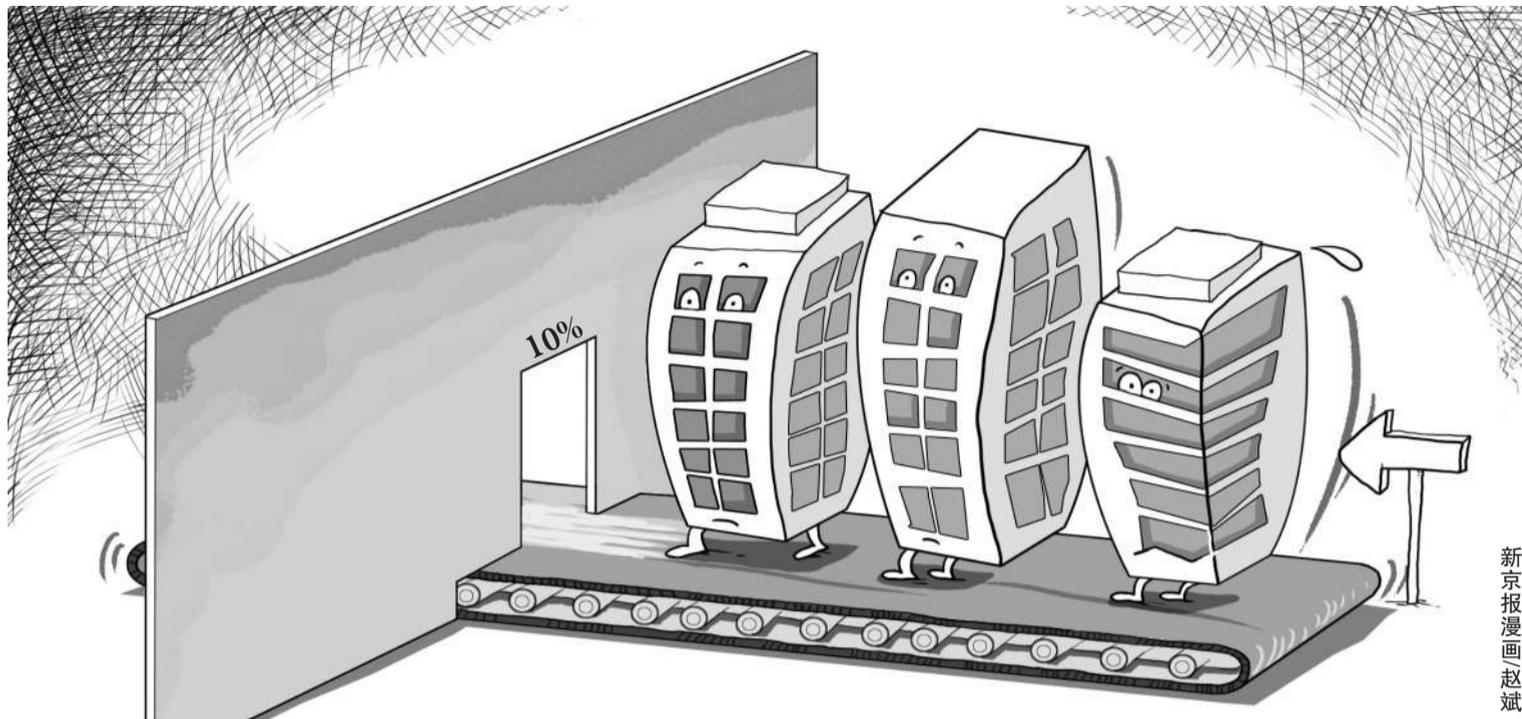
## 新闻回顾

陕西楼市调控  
拟“限利润率”

日前,陕西省建设厅出台了分区域测算住房项目成本的政策规定,其中规定由地方建设部门和物价部门联合对上报的财务数据进行审核,核算成本,并按照10%的利润作为区域定价区间的依据。开发商在该地区申请预售时,房价需要在相应的区间范围内,否则不予备案。

陕西省建设厅相关负责人表示,这是对“一房一价、明码标价”政策的细化,有助于让购房者了解各个区域的房价状态,通过量化区间引导刚性需求。与此同时,近一段时间陕西省商品房销售下滑,通过公示项目成本,可以打消刚性需求的购房顾虑。

对此,西安皇马不动产投资咨询公司的一位高管表示,“限10%利润”是省里发的指导政策,细则与具体措施还没出来,因为可操作性存在许多问题,也有可能叫停或有其他变数,因此,西安本地业内多在观望。



新京报漫画赵斌

## “合理利润率为何是10%”

王圣学(陕西房地产研究会会长):从10月16日到现在,陕西这一政策出台有一周的时间。就目前来看,陕西出台这一政策意义不大。

西安在陕西房地产市场中占据大约70%的份额。今年1-9月,在全省房地产投资额中,西安占的比

例就大约在七成。西安作为一个区域中心城市,房价水平并不高。从横向看,和中西部武汉、成都等城市相比有差距,房价水平大概不到京上广等城市郊区房价一半。纵向上看,这两年西安房价总体平稳,从每平方米6500元涨到7000元的水平。在这种房价不高、市场

总体很平稳的情况下,对政策出台背景不得而知。

此外,合理利润10%是根据什么定的?为什么不是5%、15%?

商品房市场应该遵循市场经济规则,但这种手段还是以行政调控为主。长期的限价、限购已经不符合市场经济规则了。

## “开发商编造成本太容易”

宋延庆:单纯看这个政策效果,我觉得很悲观。开发商都会有破解之道,例如通过抬高成本数字来提升售价等。例如,开发商可以和施工单位签一个假合同,诸如此类,对于开发商来说太容易了。但是政府部门很难准确掌握企业成本投入真实情况。

同时,这还带来另一个方面的问题。企业编造成本,有关部门在审核过程中也会有修改空间,这也就带来了寻租空间,容易滋生腐败。

王圣学:新政策的出台对房地产市场也会产生消极作用。西安现在大小3000多家开发商,想继续做的就会寻求对策,例如虚开发票,抵消政策效果;而对于一些可能因此不看好西安市场的房地产商来说,甚至可能转让项目、撤出西安。

范小冲:都做利润率10%的低价房,不利于土地资源的最大化开发,开发商就只能建保障房水平的房子了,老百姓的更高居住需求不能满足,地方经济发展也会受限。

## “政府收益占据开发成本大头”

宋延庆(兰德咨询总裁):目前房地产项目利润水平,毛利率大概在35%-45%,净利率在15%-20%的水平。

如果来看房地产开发成本,分为几大块:在中西部地区,土地出让金所占比例略低,但在

20%-30%的水平,综合各项税费大概在20%左右,还有近年来越来越高的融资成本大概在10%-20%,此外还有建安成本等。

有关部门有时只盯着房价、开发商利润,却忽视了包括土地出让金、各项税费在

内的这些政府拿走的大头。

范小冲(阳光100置业集团常务副总裁):在房价的构成中,最大头在于土地价格,然后是政府税费,最后是开发商利润。现在地价太高了,已经拉低开发商利润水平了。

## “实际操作性不强”

陈国强(中国房地产学会副会长):陕西政策缺少可操作性,原因在于不同企业不同项目拿地、建安成本等千差万别,企业成本控制能力也不一样。监管部门也不可能掌握企业实际成本状况,这对于开发商来说就有操作空间。

不应该否认的是,房地产开发过程中存在一定的灰色地带,有利益输送。这些情况无法真实地反映在开发成本列项中。

王圣学:新规要求划定区域住房销售价格区间,并根据有关标准确定合理利润率。西安建成区域面积就有450平方公

里,划成10个片区,平均每个也要四五十平方公里。甚至就是在同一街道、紧挨的楼盘,拿地时间不同造成地价水平不同,原材料价格也不一样,房企管理成本、员工薪酬等等都不一样。可能会是同一房价水平、统一利润空间吗?

## “或引导房企摒弃暴利思维”

陈国强:陕西出台“限利润率”政策,本意应该是引导“理性开发、理性消费”。一方面,引导企业形成理性预期,摒弃暴利思维。另一方面,更有利于消费者了解企业开发成本,买房更多地根据自己实际需要而不要受房企宣传的误导。

宋延庆:对于陕西新政策的出台,没必要全然否定。陕西特别是西安的房价,在全国许多城市中都是不温不火,是老百姓能够接受的水平。这几年由于一些品牌企业新进入陕西市场,

房价出现了一些上涨的苗头。政府部门要压一压这种苗头,可以理解这种出台新政策的初衷。不过方法不是太恰当。

范小冲:这个规定的出发点是好的,是为了抑制房价上涨,但是采取的手段不对,说白了是政府管理经济的思维落后,还是计划经济思维。控制房地产暴利,应该采用市场手段,例如可以提高税收,借助已有的增值税等,这对地方政府收入也有好处;但不应该是利用行政干预这种“看得见的手”。

## 民生银行推出手机排号功能

还在为每次去银行办业务要排长长的队伍而发愁吗?那你就OUT了。民生银行创新推出手机银行网点排号功能。无论你是否为民生银行手机银行客户,只要下载民生银行手机

银行客户端即可使用。民生银行手机银行网点排号通过手机定位功能,可帮助客户查询所在位置附近或指定区域的民生银行网点,并以地图方式直观形象地显示出来。

针对每一家银行网点,民生银行手机银行还提供联系电话、详细地址、乘车路线等信息,客户可以据此选择。之后,客户即可通过手机在线申请排号,只需点击“我要排号”按键就可完成申

请。民生银行手机银行还可实时显示银行排队情况,客户通过手机申请排号后,可随时获知银行排队人数,避免过早到达在银行等待或太晚到达出现过号的情况。民生银行手机银行网

点排号功能是电子渠道与网点渠道创新结合的产物,是民生银行便民惠民的再一创新举措,有效解决了客户排队时间长的难题,客户服务质量大幅提升。(姜灿 袁丽娜)

