

山雨欲来 之迹象

延伸阅读

全面落实住房保障措施

全国城市住房工作会议 24 日至 25 日在京召开。此次会议的主要目的在于全面落实此前一系列调控意见中提出的住房保障措施。据悉,会议之后,相关配套文件将会陆续出台,以完善住房保障体系。

落实“90/70”政策

会议的一个议题是对于之前已经出台的“国六条”以及“国八条”措施的落实执行。

2005 年 3 月底,由国务院提出的调控房价 8 条意见(俗称“国八条”)明确提出,要“大力调整住房供应结构,调整用地供应结构,增加普通商品房和经济住房土地供应,并督促建设。”

此后的 2006 年 5 月,国务院常务会议针对当前房地产业存在的问题提出六条措施,俗称“国六条”。“国六条”将住房保障放在的第一位的位置,首要一点措施就是“切实调整住房供应结构。重点发展中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用住房和廉租住房。各地都要制定和实施住房建设规划,对新建住房结构提出具体比例要求。”

此后,九部委出台《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》,作为“国六条”的配套细则,《意见》明确,要重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房;同时,明确新建住房结构比例。自 2006 年 6 月 1 日起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积 90 平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的 70% 以上。

“双限房”扩大保障范围

据悉,会议将会商讨切实可行的政策,推动此类住房的比例达标。据悉,建设部将在 10 月底之前,对 90 平方米以下商品住房的比例展开督察,以确保房源。

曾任职于国务院住房制度改革办公室的资深学者武建东表示,1998 年住宅会议是为了进行全面房改,这一次是为了解决低收入家庭住房问题。记者从知情人士处得知,作为住房保障的一部分,“双限房(限价格、限面积)”将被提到较高位置。政府将出台税收财政等优惠,在城市推进“双限房”,从而扩大保障人群范围。

多渠道增加廉租住房房源

目前,由于流动人口增加等原因,小户型租赁住房供应总体短缺,部分城市严重供不应求。如北京市一居室住房供求比为 1 : 4。低收入家庭即使领取租赁补贴,也可能租不到合适的住房或者将抬高市场租金,这些成为当前推进廉租住房制度建设的主要矛盾。

新建廉租住房主要在经济适用住房小区和普通商品住房小区中配建,建成后由政府收回或回购,也可以集中建设。同时,要求积极发展住房租赁市场,鼓励建设中小户型住房出租。

确保廉租住房资金来源

根据规定,廉租住房保障资金来源包括住房公积金增值收益提取部分,土地出让净收益的 5 % 左右,以及财政预算安排资金。现在的主要问题是有关规定不落实,资金缺口大,地区间不平衡。同时,中央财政对中西部地区给予专项支持。(程宁 整理)

楼市调控 箭在弦上

□本报地产评论员 房蓉

2007 年的金九银十,全国楼市销售旺季正面临一场真正的考验。

在全国上下一片红中,酝酿已久的全国住宅工作会议于 8 月 24 日-25 日正式召开。建设部、央行、国土资源部、财政部、民政部、国税总局等多个部门悉数参与。此时此刻,充满争议的楼市再次站到了风口浪尖上。

口浪尖上。

在此次会议上,政府对未来全国住房改革目标作出明确承诺:城市新开工住房建设中,中小户型以及保障性住房必须占到 70 %;全国保障性用房将达到 20 亿平方米左右;全国一年用于廉租住房保障的资金将达到 250 亿元;

在“买房难”的叹息中,老百姓对调控充满了期待。住房新政锁定低收入家庭,打击捂盘、收紧房贷……已经箭在弦上的本轮楼市调控已显示出四大迹象,既不能痛伤楼市,又要满足中低收入者的住房需求,如何权衡利弊,市场静待答案。



在“买房难”的叹息中,老百姓对调控充满了期待。 薛冬银/摄

迹象一 制度框架基本确立 廉租房制度受益面扩大

8 月 1 日,国务院讨论并原则通过了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(简称“24 号文”)。文件把解决城市低收入家庭住房困难作为住房制度改革的重要内容。8 月 24 日,全国

住宅工作会议在北京召开,会议中心任务就是将明确下一阶段的住房保障工作。

上海也正在酝酿一系列住房保障政策。根据“向民生倾斜”的政策导向,上海将扩大廉租住房保障制度

受益面,浦东、卢湾两区先行推开扩大廉租住房保障工作,年内覆盖到中心城区各个街道,明年覆盖到全市各区县。目前,上海市住房保障部门已经开始多渠道筹措廉租房房源。

迹象二 相关部门人事变动 建设部增设住房保障司

配合一系列政策的出台,相关政府职能部门人事和机构变动也渐趋明朗。8 月 23 日,新华社发布消息,原国家发改委副主任姜伟新被任命为建设部副部长。姜伟新上任建设部党组书记后,即提出新设“住房保障司”以配合住宅保障的

工作思路。8 月 24 日,《新京报》传来消息:即将增设的住房保障司司长可能由现房地产司副司长出任,人员编制将可能达到 40 多人。经济适用房和限价房将纳入住房保障司的管理范围。

此外,十届全国人大常委会二

十七次会议 4 月 27 日表决通过,任命徐绍史为国土资源部部长。在 7 月 12 日上午国新办的发布会上,徐绍史表示:针对房地产价格上涨的问题,今年国土资源系统已根据国务院房地产市场调控的要求,加大房地产的土地供应,以缓和房价。

迹象三 上海楼市专项整治 重点打击捂盘惜售行为

以超出周边楼盘数倍的畸高价格挂牌、新盘一年内销售率不到 5%,将被定性为“捂盘惜售”行为之一,开发商将因此受处罚。8 月 23 日,市房地资源局、市建设交通委等十部门联合下发了《关于印发〈上海开展房地产市场秩序专项整治的

工作方案〉的通知》,明确上海房地产市场秩序专项整治工作的重点:一是房地产项目立项、规划审批、设计审批、施工许可、预售许可等环节的违规审批、权钱交易行为和房地产税收政策执行情况;二是房地产企业发布违法广告、捂盘惜售、哄抬

房价、合同欺诈、偷税漏税等行为。

据悉,近期房地部门将会同工商、物价部门联合推进房地产开发企业自查工作;对违法违规企业依法加大处罚力度,发现一起查处一起,将会同联席会议成员单位集中查处一批典型案件,并予以曝光。

迹象四 房贷收紧号角拉响 各地商业银行动作频频

2007 年 7 月,中国银监会主席刘明康表示,“希望将房贷首付比例提高到 40%-50%。”近期,提高房贷首付似乎成为各地银行一场自发的“集体行动”:上海多套房按揭贷款收紧;北京银监局近日要求所辖银行审慎发放房地产开发贷款和个

人住房贷款;深圳中国银行叫停了二手房个贷,建设银行停放一手房按揭贷款业务……二手房房贷审批更加严格,购买多套住房的首付比例提高。一直被银行视作优良业务的个人住房贷款业务为何突然收紧?《中国财经报》发文认为监管部

门加强监管力度是主要原因。

金融分析人士指出,银行紧缩房贷,一方面受各银行贷款额度的影响,多数银行在上半年完成信贷额度的大部分,下半年必然紧缩房贷;另一方面,房价暴涨所带来的金融风险,也是银行考虑的重要因素。

各地动态

南京： 将控制出让地块规模

8 月 28 日,从南京市国土资源局传来消息,今后南京将合理控制出让地块的规模,原则上在 100 亩至 200 亩之间,开发周期限定在 3 年左右。

据悉,控制出让地块规模是南京土地出让的一个趋势,能分开的一定分开,以保证开发商在合理开发周期内开发完毕。同时,坚持以净地方式出让土地,让开发商拿到土地后即可盖房子,加速形成有效供应。在土地出让合同中明确土地的开发时限,超过开发时限仍未开发完毕的,将收取土地违约金。

江西： 经适房上市须符合四条件

经济适用房建设和销售工作走在全国前列的江西省,8 月 27 日通过新闻发布会向社会公布已购经适房 5 年后如何规范上市交易的具体要求。

江西省明确要求,已购经适房上市交易前必须符合四个条件:一是经适房所有权证颁发至少满 5 年;二是购房者已交清购房款和有关税费,或已按贷款合同规定缴付按揭贷款本息;三是经适房产权证上注明的所有申请人已签署书面同意出售意见;四是无法律、法规规定禁止出售的情形。

广州： 将出台货币分房新方案

广州市市长张广宁在接听市长热线时透露,货币分房的新方案已制定出来,经最终讨论审核后,“今年应该可以出台”。据悉,方案中对单位、企业货币分房有新规定,2000 年房改之前未有实物、货币分房的职工可享受领取住房货币补差的福利。如果企业有困难,经职工大会同意后分年度逐步补;如果企业破产、关闭,可交由政府安排,但政府不是给职工补房差,而是安排双特困户住廉租房、低收入者住经济适用房。

北京： 公示存量房网签数量

8 月起,北京市存量房网签数量、成交价格等将在网上进行公示。截止到 8 月 13 日,全市共有 357 家房屋经纪机构办理了网签注册,另有 53 家保证机构通过专用账户划转交易资金 1200 多笔。

据悉,公示内容包括:每月存量房网上签约数量、存量房源发布可售房源总套数、每月按区县分类的存量房网上签约套数、每日存量房网上签约套数及季度公布各典型存量房成交价格内容等。

杭州： 整治土地违法行为

据统计,今年上半年,杭州市国土资源局在巡查中发现并制止土地违法行为 2003 起,共立案查处土地违法案件 317 起。

下一步,杭州市区两级国土部门将进一步深入开展集体土地“两违”集中整治行动,按照“新增集体土地违法建筑发现率、查处率力争达到 100%”的要求,对涉嫌违反党纪政纪的当事人,要坚决移送纪检监察机关处理;对触犯刑律的,要坚决移送司法机关处理,确保新增“两违”依法依规处理到位。(房蓉 整理)