

中央严令

土地出让净收益10%建保障房

据第一财经日报消息 在千万套保障房建设带来的资金压力下,中央两部近日对地方政府再度强调土地出让净收益10%要用于建保障房。

国家财政部、住房和城乡建设部近日印发了《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》,明确要求各地应当按照当年实际缴入国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入,扣除相关规定项目后,严格按照不低于10%的比例安排资金,统筹用于保障性安居工程建设。

虽然政府早已规定,土地出让净收益的10%要用于保障房建设,但这一规定在地方上并未得到严格执行。

去年审计署发布审计报告显示,北京、上海、重庆、成都等22个城市从土地出让净收益中提取廉租房保障资金的比例未达到规定要求,2007年至2009年,这些城市共计少提取146.23亿元。

住房和城乡建设部部长姜伟新在今年全国“两会”期间透露,一些地方政府没有按照10%的比例提取土地出让净收益用于保障房建设。

而在官方统计数据中也发现,在以万亿元计的土地收入中,投入到保障房的资金占比异常之低。

财政部公布的《关于2010年中央和地方预算执行情况与2011年中央和地方预算草案的报告》显示,2010年国有土地使用权出让收入29109.94亿元,当年安排支出为26975.79亿元,包括征地补偿、拆迁补偿等成本性支出13395.6亿元、廉租房保障支出463.62亿元、用于城市建设的支出7531.67亿元等。



新区一建成的廉租房小区。晨报记者 王磊 摄

依此计算,2010年全国廉租房保障支出仅占当年土地出让总收入的1.59%。而在当年土地出让收入各项开支中,廉租房保障支出也仅仅

占到1.7%。

据住建部测算,今年1000万套保障房建设所需投资在1.3万亿元到1.4万亿元之间,其中有8000多亿元是通过社会机构的投入和保障对象以及所在的企业筹集,剩余5000多亿元资金,将由中央政府和省级人民政府以及市县通过通过各种渠道筹集。

其中,中央财政今年补助1030亿元,其余4000多亿元资金将主要依靠地方政府筹集。财政部预计2011年地方国有土地使用权收入在1.9万亿元左右,其中会有多少用于保障房建设尚待观察。

目前,地方政府很少对外公布土地出让的净收益情况,外界也较难判断其资金安排是否符合中央规定。此前业内专家曾测算,除去征地、拆迁、补偿、税费等成本,土地出让的净收益一般在40%以上。不过,这一数据一直未得到官方认可。

也有观点认为,土地出让收入的净收益较难核算,不如以土地出让收入的总数来确定一个比例,然后安排保障房资金。

今年年初,广西、湖南、河北就规定,今年土地出让总收入用于保障性安居工程建设的比例不得低于5%。这种变通做法是否符合中央的原有规定,对此中央各部尚未明确表态。

此外,随着房地产调控的深入,不少重点城市土地出让收入同比大幅下降,用于保障房建设的提取资金也会相应减少,这将成为地方政府的新难题。

例如,北京今年前五个月共公开出让79宗土地,土地总收入达到264.7亿元,约为去年同期的43.7%。上海和杭州等地的情况也基本类似,土地出让收入降幅约三四成。

调控加息不敏感 两类人群成买房主力

晨报记者 王磊

时下,一些有心购房的市民心中都有这样一个困惑:手有余钱,并且有置业需求,可现在政府又是调控又是加息,我该不该出手买房呢?记者在调查中发现,有两类购房者给出了肯定的答案,他们买房时目的明确,对未来的规划也考虑得相当缜密,是目前的购房主力。

● 高端物业会有较高回报

5月28日,身处新区优势地段、紧依淇河的建业·森林半岛小区一期叠合院墅正式交房。在交房仪式上,记者遇到了曾在多家高端楼盘开盘现场出现过的刘先生。虽然已经拥有一套房产,刘先生仍然乐于去一些新楼盘转悠。不过他的喜好很明显,只倾向于有特色的高端楼盘。

“我看房一般只选中心区以及拥有独特资源的房子。”刘先生告诉记者,在买房时他首先会考虑稀缺性,这样的物业更具有升值潜力。“虽然频繁加息和毫无松懈苗头的调控政策会让我考虑投资风险,不过我一直认为,只要是好的物业,就没有所谓的出手时机。”

刘先生称,目前来看,买房之前一定要想好未来谁来接盘。从需求来说,现在的有钱人其实很多,并且愿意花钱来改善自己的居住条件。比如新区的东方世纪城、阳光·家天下等小区,现在很多人想花高价去买二手房都很难买到。所以住房的舒适度一定要高,这样未来转手时情况会很好。

“另外,现在投资要有最坏的打算,就是投资失败后,这套房子我还能自住。所以我只选优质地段的房子,要在熟悉的区域投资。”刘先生补充说,“我认为,高端物业和商业地产,长期来看还是会有较高的回报。所以看到合适的房子,我就出手。”

● 小户自住易转手

在北京闯荡多年的李先生,去年回到家乡鹤壁,在新区开办了一家小公司。今年,李先生决定用手头的宽裕钱买套房子,并把目标明确锁定在了小户型。

李先生介绍,目前他还是单身,所以房子的空间需求不是很重要,七八十平方米的空间就足够了。“这是我的第一套房,但肯定不是最后一套。人对居住的想法总是在不断变化的,即使现在买一套120平方米的三房,以后也许对小区环境、周边资源以及物业管理都会有不同层次的需求,所以不可能做到一步到位。我觉得每个人买第一套房时,就应该买一套灵活性好的小户型作为过渡,能让自己更好地了解对居住的要求,未来换房时出手也容易。”

对于自己的这套“置业经”,李先生是这么认为的:“至于有人说现在买房能不能出手,我觉得那是指望投资升值的人所考虑的。对首次置业的自住者来说,基本不用考虑升值贬值的问题。因为就这一套房子自住,升值了也不可能卖掉,贬值了也不意味着居住功能受损了,完全只是一个数字游戏。”

李先生说,对他来说,第一套房子的使用年限起码也在5年以上,“我相信,即使再调控,5年后我的房子不求升值,转手保本应该没问题。”

首套房贷再传调整

购房贷款难 或加重楼市观望情绪

对于信贷额度尤为紧张的2011年,国有大行会否加入提高个人房贷门槛的行列?

目前,部分银行已经在浙江将首套房贷调整至了四成,利率普遍在基准利率上浮10%。业内专家认为,首套房贷比例和利率提升,将打击刚性需求,对后期楼市走向产生深度影响。



“住房贷款”,高不可及。(资料图)

银行收紧首套房贷

不久前,业界盛传,首套房贷比例将提升至五成,尽管银监会对此予以否认,但从中小银行开始的房贷收紧可能正在蔓延。

有媒体报道称,建行浙江省分行日前下发通知,首套房贷利率在基准利率上浮10%,首付提高到四成;中行浙江省分行则从4月上旬已提

高首套房贷利率至基准利率1.1倍;农行浙江分行首套房贷利率也上浮了10%,只有优质客户可享受基准或上浮5%利率。

据了解,目前中行、农行、工行、建行四家国有银行在郑州首套房贷均原则上执行首付比例三成、贷款利率为同期央行基准利率的政策。

交通银行信贷部一名工作人员表示,对于一些资质并不太好的贷款客户,首套房贷利率将有

一定程度的上浮,同时,由于房贷额度非常紧张,放款时间不确定,要等到有额度才能放款。“现在个人房贷的放款时间预计至少都要等上两个月。”这位工作人员说,“而且不确保房贷政策可能发生变化。”记者了解到,目前银行房贷申请时间较去年普遍延长,以往一个月能办下来,现在普遍要等两个月以上。

贷款难加重楼市观望?

2010年4月17日,国家出台楼市调控政策,国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,其中的差别化信贷政策一开始并未引起业内人士的过多重视。

如今,随着市场的变化,差别化信贷政策对楼市的影响日渐加深。“目前的需求结构以刚性需求为主,这些刚性需求主要是外地人、农村人、上班族等,需要的房产是婚房、学区房或改善性住房,这些人对房贷存在较大需求。”合富辉煌河南公司市场研究部经理王二平说,刚需多无力一次性付款,而被房贷卡住了购房的步伐。

业内人士预计,由于国家仍在继续控制通胀和调控楼市,房贷难的问题将继续存在,这有可能会让下半年房地产成交量继续低位运行。下半年,市场供需双方的博弈将继续加深:多数房东将依然看好后市,待价而沽,并不急于套现;而需求一端,数量仍会较多,但观望心态会变得越来越重。

至于楼市何时迎来拐点,还需看调控政策会否再起变化,存量投资客会否对后市产生悲观情绪。

也有业内人士表示,房贷难虽然难免造成购房者的观望情绪,但是影响还是有限的。因为多重调控以来,购房者经历了不断的“狼来了”的喊声,房价总是高企不下,加上通货膨胀预期加重,“购房者该买的还是会买的。” (瑞清)