

加强保障性安居工程质量和分配管理工作座谈会透露信号 房地产市场调控正处关键时期

据人民日报消息 中共中央政治局常委、国务院副总理李克强 11 日在湖南省长沙市主持召开加强保障性安居工程质量和分配管理工作座谈会并讲话。他强调,要把确保质量和公平分配作为保障性安居工程的生命线,建设质量优良、分配阳光工程,使之经得起历史和人民的检验。

座谈会上,住房和城乡建设部、部分省(区、市)汇报了今年保障房建设、质量检查以及加强分配、运营管理等方面的进展情况。会议认为,今年保障性安居工程建设顺利推进,目前已开工建设 980 多万套,房屋建设质量总体较好,对改善困难群众住房条件、保持经济平稳运行、促进房地产市场健康发展等都发挥了重要作用。在认真听取大家发言后,李克强说,各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署,想办法,出实招,积极破解资金、土地等方面的难题,为完成全年目标奠定了基础,在保证保障房公平分配方面也进行了积极探索,取得了有益经验,成绩来之不易。

李克强指出,推进保障性安居工程,要确保任务完成、质量可靠、分配公平,这些要求在年初就已作了部署。在当前大规模开工建设的情况下,尤其要重视确保住房建设质量和分配公平。保障房是群众生活起居的场所,也是政府主导改

善民生的标志性工程,增加保障性住房数量是重要的,但保证质量是根本要求,如果住房质量出了问题,轻则财产受损,重则危及生命。加强质量管理关键要切实做到“四严”、“一追究”。“四严”就是要严把规划选址关、严把建筑材料关、严把设计施工监理关、严把竣工验收关,对存在质量问题或隐患的,决不能交付使用;“一追究”就是依法追究,这是保证房屋质量的一把“利剑”,不仅要举起来,而且要用起来。对监管中发现的问题要一抓到底,轻的实行经济处罚,重者要清退出市场,直至追究刑事责任。对部门和地方也要严格考核问责。大家齐心协力,把保障性住房建成百年安居工程。

李克强强调,要把政府保障和市场供应结合起来,在主要依靠市场满足居民多层次住房需求的同时,政府要履行基本的职责,努力改善中低收入住房困难家庭的居住条件。不仅要投入大量公共资源建设好保障性安居工程,而且要通过健全制度把保障房分配好,这关系到政府的公信力,也是群众的热切盼望。如果把不好公平公正这杆“秤”,保障房就难以发挥应有作用,群众就不会真正满意。要做到公平公正,关键是完善准入退出机制,严格按照保障标准和条件,审核保障房入住资格。坚持以小户型为主,适应中低收入

入住房困难家庭的基本居住需要。要探索完善轮候制度,使符合条件的家庭能在合理轮候期内获得保障房,使他们有明确的预期。合理确定保障房“退出”的条件和办法,增强政策执行力,使入住者不符合保障条件后能及时退出,使有限的保障房实现良性循环,惠及更多群众。他指出,公开透明是保障房管理的最基本要求,保障房作为公共资源,要实行全过程公开、全社会公示、全方位监督,始终在公众的目光下分配,使不公开行为无处藏身。同时,要建立纠错机制,对分配后发现的问题也要及时纠正,坚决查处各种骗购骗租、违规转租转售,以权谋私以及向不符合条件家庭违规供应保障房等行为。

李克强最后说,当前世界经济形势发生很多新变化,风险因素增多,国内房地产市场调控正处在关键时期,保障性安居工程建设作为重大民生和重大发展工程,又是宏观调控的重大举措,可以发挥多重积极效应。各方面要在全力抓好今年保障性安居工程建设的同时,因地制宜,及早明确明年的建设任务,做好土地储备、资金预算安排等前期工作,为明年顺利推进公租房等保障性住房建设和加大棚户区改造力度、做好已开工建设保障房竣工和交付使用等工作早做准备,推动可持续发展。

土地财政大幅下滑 限购或遇“温柔”执行

据中国证券报消息 在楼市调控政策不断加码的背景下,今年以来开发商资金回笼缓慢,市场预期悲观,拿地热情骤降,流拍、底价成交屡见不鲜。除了土地市场、住宅市场持续惨淡之外,楼市深度调控的最显著特征就是土地财政的大幅下滑。高度依赖土地出让金的地方财政,今年遭遇更大压力。业内人士认为,部分二三线城市迫于各种因素对限购的执行力度较宽松,对这种“温和”限购应当及时制止。

土地市场寒风阵阵

长沙市国土资源局网上出让系统最新资料显示,9月中旬长沙有6幅土地挂牌转让,其中4幅以底价成交,而此前的8月,长沙土地市场刚刚出现住宅用地零成交的尴尬。但冷清的土地交易市场显然未能阻止地方政府推地的热情。长沙在9月推出声势浩大的万亩土地供应计划,仅大河西地区的7幅土地“底价”总计就超过40亿元。

随着手中现金日趋紧张,越来越多的开发商已无暇攻城略地,土地市场寒意渐浓。在拿地热情日渐消退、土地出让收入迅速下滑的大背景下,长沙土地市场遭遇“寒流”。

9月以来,长沙加快了拍地的步伐,但笼罩在土地市场上的低迷气氛并未打破,地方政府的土地财政也将经历严峻考验。

以浙江省台州市为例,2010年台州财政总收入310.62亿元,增长18.04%。其中土地出让金收入250.46亿元,增长225.09%,土地出让金占财政收入80%。如果实行严格的楼市调控,其财政收入一定会受影响。此外,2011年杭州市上半年土地收入大减,同比下降62%。

与此相对应的是,今年以来,浙江地区房地产行业的税收一路下滑。记者了解到,2010年上半年浙江房地产行业的税收收入增长82%,对地方财政的贡献率达到了63.7%。根据公开信息,2011年上半年4月、5月、6月,浙江房地产营业税环比分别下降17%、16%、8.1%。今年上半年,浙江省房地产对地方财政的收入增长贡献已经下滑至27.9%。

警惕“温和”限购

由于市场成交低迷、货币紧缩政策导致资金链趋紧及后续政策预期的不确定因素,全国城市的土地出让金出现了明显下跌,特别是二三线城市的土地出让金的缩水给地方财政带来重重隐忧。

业内人士分析指出,部分二三线城市对限购的执行力度较宽松问题早已出现。例如,有些地区是“部分限购”,如台州的“限新房不限二手房、限市区不限郊区”;有些地区则“以限价代替限购”,如辽宁丹东、广东韶关等;而佛山蠢蠢欲动的“松绑令”则体现了直接放宽限购措施的心态,限购执行宽松问题大有从隐性变为显性之势。这三个类型的“限购”模式,似乎体现了部分地方对限购政策不同程度的“解读”。

中房信集团分析师薛建雄表示,在这种形势下,限购令的推行肯定会遇到地方政府的阻力。出于对绩效考核的担心,又迫于调控不力而被问责的压力,一些地方政府最终选择了相对温和的“限价令”或“限购令”。如果任由这股风气蔓延,会导致房地产宏观调控政策效果大打折扣。

业内人士表示,佛山放宽限购令所幸“暂缓执行”,否则将会给各地继续落实政策带来一个不好的示范。这有可能会影响其他城市继续执行政策的决心,进而给整个房地产调控成果大打折扣。

从发布到叫停不到12小时

佛山楼市“松绑令”朝令夕改

据人民日报消息 上午,政府发布楼市限购“松绑令”;到了晚上,政府又紧急通知,暂缓执行。一项政策从发布到终止仅仅存活了不到12小时,这听起来似乎有些天方夜谭,但这实实在发生在广东省佛山市。该地楼市“松绑令”朝令夕改为哪般?

快 上午公布晚上更改

10月11日上午11时49分,佛山市住房和城乡建设管理局网站挂出了《关于进一步加强我市房地产市场调控有关问题的通知》,业界普遍认为,这份于10月12日正式实施的《通知》中绝大部分条款是针对楼市限购令的“松绑令”。

如该通知规定,对符合佛山市及各区人才引进政策的非本市户籍人员,出具证明后购房时可不受个人所得税证明以及社保证明的限制;已经办理房地产权证超过5年(含)的住房产权转移,不纳入限购范围;佛山市户籍居民家庭在现行限购政策和住房套数的基础上,允许增购一套7500元/平方米以下的住房;佛山市户籍“村改居”家庭,在购买7500元/平方米以下的新建商品住房时,其拥有的因村改居由集体土地改为国有土地的自建住房,不计入住房套数……

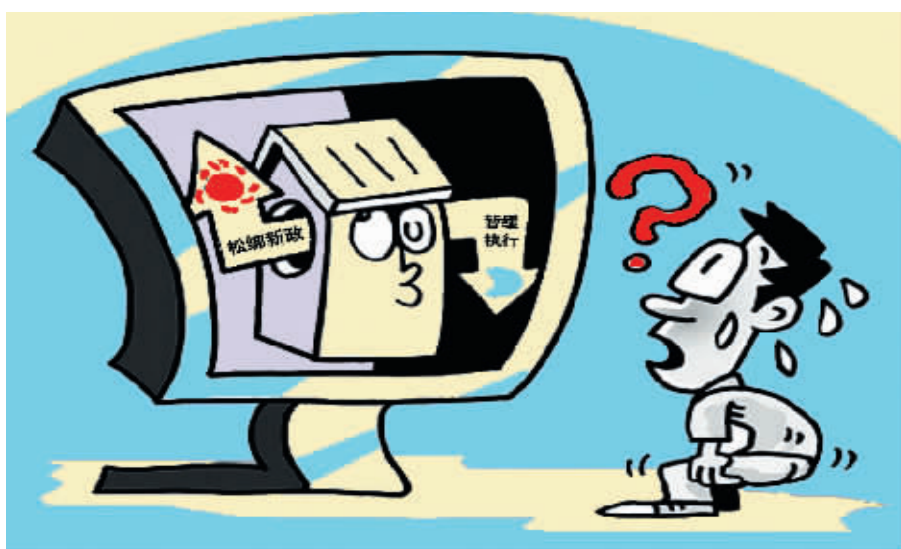
而到了晚上11时24分,佛山市住房和城乡建设管理局网站再次挂出通知称,“为进一步征询社会各界意见,并综合评估政策影响”,决定暂缓执行上述政策。

今年3月18日,佛山市出台住房限购政策,是广东省唯一执行住房限购政策的地级市。

强 “松绑”理由多

对于佛山对楼市限购“松绑”的理由,佛山市住建局分析认为,从3月份限购以来,佛山楼市出现了4个特点需要正视:

一是地区均价不平衡。受购房资格限制,购买人群流向位置较好的区位购房,高明、三水两区的项目以及一些镇街的低价位项目受到严重影响,9月份房价最高的南海区10756.31元/平方米与房价最低的高明区5338.75元/平方米,相差接近一倍;二是销售的房屋结构不合理。受拥有住房套数限制,限购后反而促进了高价位的



大型商品住房的销售,给完成全年的新建住房价格控制目标造成极大影响;三是由于佛山市毗邻广州,受与广州中心城区房价价差吸引,大量非本市户籍人员通过补缴社保或个人所得税在佛山市购房,对佛山市调控房价工作造成困扰;四是受2009年高价土地进入销售期的影响,10月份以后,禅城、南海、顺德三区将有大量均价超15000元/平方米的高价项目推出市场,给全市的调控任务造成巨大压力。

但佛山市住建局罗列的“松绑”理由并没有得到大多数人的认可,有网友指出,任何一个城市楼市均价均显示不平衡,这不是佛山独有,广州中心区楼市均价超过2万元,而花都区等郊区楼价每平方米在6000元~7000元徘徊;佛山市限购“松绑”的目的,在于止住房地产下滑态势,保住销售量。

今年“十一”黄金周期间,佛山市一手住宅网签458套,成交面积仅4.56万平方米,比去年同期下跌约83%,成交量锐减可见一斑。今年一季度佛山市平均每月房地产销售为87万平方米,而实施限购之后,房地产销量回落至目前月平均40万平方米。楼市销量的锐减也影响到开发商拿地的热情。根据《佛山市2011年度国有建设用

地供应计划表》,佛山市五区今年住宅用地供应新增38.67公顷,与存量总计达到759.53公顷,但上半年仅成交163公顷,占全年计划的21.4%,而第三季度佛山市土地成交量也不容乐观。

问 这时“松绑”欲何为

佛山限购“松绑令”戛然而止,佛山市住建局的解释是,他们的原意是在现行住房限购政策框架下进行完善和补充,是为确保完成全年房价控制目标而制定的。但为进一步征询社会各界意见,并综合评估政策影响,他们决定暂缓执行。

业界普遍认为,现在佛山出台“松绑令”不合时宜。目前全国各地房地产市场调控正处在关键时期,国家的限购政策实行以来,各实施限购的大中城市尤其是一些房地产敏感的一线城市房地产交易量大幅回落,但楼价始终在高位徘徊,甚至一些城市主要城区楼价还逆势上扬,地产商与调控政策的博弈正处在最微妙的时刻,如果佛山此刻对限购“松绑”,必将引起全国范围内的连锁反应,示范效应不可低估。而全国房地产市场随之而来的可能是楼价报复性反弹。佛山选择暂缓实施“松绑令”也许不失为明智的选择。