

国务院督查组“会诊”楼市

核心提示

国务院从7月下旬开始,派出8个督查组,对16个省(市)贯彻落实房地产市场调控政策措施情况开展专项督查。这是15个月来国务院再度出台此类举措。去年4月,国务院曾派出8个房地产调控督查组,奔赴16个省(区、市)进行督查。

目前,国务院层面还没有正式公开本轮督查结果,但从各地官方媒体对督查组的报道可以看出,大多数省市获得了督查组的肯定。



▲ 楼市现回暖迹象,让一些有购房需求的市民无心再等。图为8月初我市一家楼盘展示大厅内,市民在向置业顾问咨询楼盘情况。
晨报记者 王磊 摄

为何督查?

国务院此次派出的8个督查组的组长皆为副部级以上干部,包括国土资源部、住建部、监察部、财政部、国家发改委、国税总局等单位的副职领导。

此次督查的重点为:住房限购措施、差别化住房信贷政策、住房用地供应和管理、税收政策执行和征管等情况。

督查组通过查阅文件档案,实地查看,抽查暗访,以及召开群众和企业代表座谈会等方式,了解各省市房地产市场调控落实情况。

之所以派出如此级别的督查组,住建部政策研究中心副主任王珏林对媒体分析,“督查属于正常的工作,这是用行政手段管理目前的市场,以便随时发现政策执行的情况,对各地的调控政策与国家要求不一致的行为进行督促和改正。”

同时,王珏林还认为督查组此行与上季度楼市回暖有关,检查的目的是为了防止房价反弹,防止市场出现过热,防止调控不到位。

亚太城市房地产业协会会长兼秘书长谢逸枫也持类似观点,他告诉记者,一方面是六七月,全国多个城市的房价出现反弹,一线城市房价上涨预期明显;另一方面是中央很想出台政策,但是缺乏一手的参考依据,此次督查可能是为了出台新一轮的政策进行准备。

目前,国务院层面还没有正式公开本轮督查结果,但从各地官方媒体对督查组的报道可以看出,本轮楼市调控风向标北、上、广、深调控效果均得到国务院督查组肯定。

8月2日北京媒体报道,督查组对北京市落实房地产市场调控政策的评价是,“目标明确、组织严密、监管到位,尤其是中介机构能够严格落实限购等相关调控政策,规范经营,很不容易。总的来看,北京市落实调控政策效果明显,房地产市场形势稳定。”

从北京督查情况看,督查组更多是提问,未表态。问题集中在限购等政策执行情况,以及5月以来房地产市场情况,尤其是下半年房价的波动预测。

督察组对上海的评价是,“对于上海市2011年以来贯彻落实国家各项房地产市场调控政策措施情况,国务院督查组给予充分肯定。希望上海继续严格执行房地产市场调控政策,进一步巩固调控成果,确保实现全年新建住房价格稳中有降的目标。”

7月31日,国务院督查组来到重庆,与重庆市国土局、重庆市房协一起约谈了重庆部分房企,座谈会主要针对房地产市场和调控政策进行研讨,会后督查组实地考察了重庆主城区各部分代表楼盘。

但也有省份被督查组挑出了毛病。监察部副部长屈万祥带队的督查组在湖北督察后表示,湖北省房价上涨压力仍然存在,有个别地区的政策调整与当前调控精神不符,部门间横向配合不够,存在调控具体实施细则规定不完善等问题。

住建部副部长齐骥带队的督查组在河北考察后建议,河北省应密切关注后续房价的走势,严格落实好差别化信贷政策等相应措施,鼓励有条件的城市开展限售试点工作。

调控力度 不会减轻

记者从各方了解到,中央政府在看到调控成效的同时,更注意到了楼市回暖的现状,因此继续从严调控仍是今后楼市调控基调。国务院督查组此行

是在楼市回暖之际的应时之举,其本身就意味着“从严调控”。如果房价反弹态势明朗,中央政府肯定会果断出手。

今年以来,中国经济进入下行通道,出口和投资双双下滑,而刺激内需又非一时之功。上半年GDP的增速为7.8%,虽然已经超出年初确定的7.5%的目标,但是近三年首次“破八”,经济形势面临巨大压力。

再加上今年连续四次降低存款准备金率和存贷款基准利率,人们对房价上涨的预期增加。虽然,央行在降息的同时强调,“继续严格执行差别化的各项住房信贷政策,继续抑制投机投资性购房”,但宽松的流动性确实有相当一部分流入了房地产行业。

根据中国指数研究院的分析,1月~7月房地产开发企业的资金来源5.08万亿元,同比增长6.2%,自今年5月以来连续4个月回升,表明销售持续好转和贷款增速加快,开发企业的资金状况继续好转。

在稳增长与降房价之间,中央面临两难的选择,如果细细咀嚼中央的调控口号,就会发现其中的细微变化。

对此,财经评论员吴其伦向记者分析,最开始,中央的要求是“遏制房价过快上涨”,这给开发商和地方政府释放的信号,是允许小幅上涨,但不能涨得太离谱。后来,口号变成“促进房价合理回归”,这表示中央已经明确要降房价,不允许房价再涨。但最近,口号变成“决不让房价反弹”,这实际上对房价的要求从“必须降”变成了“不准涨”,或可小幅波动,但不能大幅反弹。

正因如此,尽管中央三令五申要从严调控,地方政府却依然敢屡屡突破限制。根据北京中原市场研究部统计,截至目前已经有近40个城市出台了不同程度的楼市调控政策微调变化。

除了原有的购房户,提高公积金贷款额度、提高普通住宅标准等政策外,扬州对个人购买成品住房提供房款4%~6%的政府奖励,福建户籍新政放宽城镇落户条件、重庆大幅提高公积金贷款额度。

国务院督查组对各地情况表示满意,默许各种微调行为,是否意味着中央政策的放松?

上海易居房地产研究院副院长杨红旭并不如此看待,他告诉记者:“由于现在督查的结论还没有出来,所以很难由此得出督查组对地方政府的调控情况是满意的,现在还不能下这种结论。未来的楼市调控肯定会从紧,这是中央的政策,包括中央经济工作会议和中央政治局的会议都重申了这一点。未来的政策只会是从紧,至于紧到什么程度,只能看未来房价的走势了。”

清华大学经济学研究所副所长蔡继明表达了类似看法,中国特色的检查和视察,基本都是肯定为主,即使个别地方不足,也不会公开提出来,但也许会有私下的批评。“从各方面信息来看,国务院调控房地产的决心没有动摇,力度也不会减轻,没有批评可能是碍于面子。”蔡继明说。

预售制 可能取消?

虽然督查报告尚未出台,但对其可能出现的内容,坊间作出了各种猜测。同样,对于中央的下一步调控政策以及未来的房价走势,也是众说纷纭。

中国房地产业协会副会长陈国强对记者表示:“毫无疑问,中央会继续保持从紧的态势和基调,甚至会有后续的政策要求,这种概率高于放松的可能性。随着成交量回升,房价出现上涨,市场预期变化,以及新的地王的出现,中央的政策会继续从紧。这也是安排督查组检查落实调控政策的初衷,传递和释放中央的政策意图,至于是否有新的政策出台,还需要进一步观望。”

按照吴其伦的判断,“应该在8月20日左右会出台新的政策,但是我对这个政策不太乐观,它对房地产市场的调控,对房价的合理回归不会有太大帮助。”

在接受记者的采访中,不少专家认为未来的政策调整会集中在房产税扩容、预售制改革等方面。

住建部政策研究中心副主任王珏林分析,房产税肯定会继续扩容,如果现在停下来,之前的试点就没有任何意义。房产税进一步推广可以起到平抑房价的作用。

而对于是否取消预售制的问题,他认为,预售制既关系市场也关系到企业的资金运转情况,如果要取消预售制,首先要解决资金来源的多样化问题,“现在我们大部分资金主要还是依赖银行贷款,如果我们的市场融资渠道更宽,我们才能考虑预售制是否可以取消。”王珏林说。

而相对于频繁出台的行政限购政策,蔡继明则认为,应更重视制度的改革,由一般的行政手段转向经济手段,如此方能实现房地产业的可持续发展。

“现在中央的办法还没有用尽,还可以在土地制度的改革上迈出更大的步伐。比如,可以用农村集体土地换城市周边农村的建设用地指标,这样既可以解决因为土地红线而导致的供地不足的问题,又可以从根本上降低城市商品房的土地成本。又如,可以允许小产权房的自主经营,通过增加市场上流通的房产数量,从而达到降低房价的目的。”蔡继明这样说。(据《时代周报》)



永基·国际商业广场效果图

鹤壁市永基·国际商业广场接待中心已于8月3日正式对外开放。近半个月来,到接待中心咨询项目概况的市民络绎不绝,接待中心每天都门庭若市,在房地产行业也引起关注。8月15日,笔者采访了永基置业有限公司总经理陈文奇先生。

●打造地标性城市综合体

“谁掌控了城市发展的先机,谁就掌握了未来的财富。随着城市的发展和建设,集高端住宅、SOHO公寓、商业广场、星级酒店于一身的城市综合体项目,极大地提升了城市形象和城区价值,成为吸纳财富和促进经济发展的巨大磁场,因而受到了政府的大力支持和广大实力开发者的青睐。”陈总接受采访时说,永基

进展。

“永基公司2012年大手笔启动了永基·国际商业广场城市综合体项目,为了打造山城区地标性建筑,公司在项目设计上花费了大量心血,先后邀请数十家国内一流的设计研究院为项目设计方案,对众多优秀的方案进行筛选后,最终确定了现在的方案。”陈总说,永基·国际商业广场引进万达集团的开发模式,将高端住宅、SOHO公寓、商业广场、星级酒店精心组合,打造20万平方米的国际级城市综合体。“它包括4栋具有国际特色的商业综合体、商业步行街、两栋酒店式SOHO公寓和3栋高层住宅,建成后的永基·国际商业广场将成为鹤壁市集居住、办公、商业购物、休闲、娱乐于一体的大型城市综合体,也会成为山城区的时尚中心和城市名片。”

永基·国际商业广场备受置业者关注

山城区商业新地标呼之欲出

——访鹤壁市永基置业有限公司总经理陈文奇

●成熟核心商圈占领财富高地

“永基·国际商业广场位于山城区长风中路与红旗街交会处东南角,坐落于原市公安局和市消防支队原址。老城区是鹤壁商业的发源地,而永基·国际商业广场的所在地是老城区多少年来的中心,也是成熟核心商圈。要想聚拢财富,就得占领核心商圈。”陈总说,在经营定位和业态分布上,永基·国际商业广场将与周边的地王广场、印象新城等大型商业错位经营,实行差异化策略,充分发挥地区位和项目自身核心竞争优势,打造高端居住、时尚购物与休闲娱乐的第一街区。“永基·国际商业广场在面积分割上,充分考虑了投资者和经营者的不同需求精心设计,户型面积多样,辅位灵活。”

“从客户的咨询中我们了解到,住宅和SOHO公寓成为该项目备受瞩目的热点。不少客户表示,这里是山城区多年来的商业中心,也是人

气很旺的居民集聚区,他们愿意在此购房置业。”陈总说,该项目周边中小学齐全,与鹤壁总医院、市人民医院一路之隔,位置优势得天独厚。“而住宅户型又引领国际时尚潮流。把家安于此地,占据城市核心,尽享城市繁华。”

●未来的商业新地标

“永基·国际商业广场是我们进驻鹤壁的首个项目,也将是我们在鹤壁树立品牌形象的标志性项目。”陈总表示,永基·国际商业广场在今后的招商中,会把目光瞄准于国内外的一线品牌,他们要让永基·国际商业广场成为引领山城区时尚消费的新名片。

“我对这个项目的综合品质充满了自信,对山城区未来的发展更是充满了期待。我相信短短几年之后,永基·国际商业广场一定会成为山城区乃至鹤壁的又一个商业新地标,成为鹤壁居民休闲购物的首选之地。”陈总表示。(陈海寅)