

多地调整房地产政策 市场化调控是方向

自今年全国两会上公开“双向调控”楼市指导政策后,许多城市开始调整限购范围、放松户籍限制、提供财税支持,希望搅活日益沉寂的房地产市场。

多个城市紧跟松绑步伐

南宁市房管局近日发布文件称,根据《广西壮族自治区人民政府关于促进广西北部湾经济区开放开发的若干政策规定》的有关规定,从4月25日起,广西北部湾经济区内的北海、防城港、钦州、玉林、崇左市户籍居民家庭可参照南宁市户籍居民家庭政策,在南宁市购房。

就在南宁市发文的当天,就传出消息,天津滨海新区将实施差别化限购,无论在天津市内或其他城市有几套住房,只要滨海新区范围内无房即可在新区购房;并将推出共有产权模式购房政策,交一成首付就能先住房。天津市相关部门表示,差别化限购政策目前正在积极申报,但还未得到上级批准。如果获批,有望在5月底开始正式实施。

不仅是南宁和天津,实际上自今年3月份以来,陆续有杭州、长沙、温州、福建等多地传出放松楼市调整政策的传闻。虽然先后都被当地政府明确否认,但是

市场上仍然盛传类似信息,并且迅速引起社会的关注。

更早之前无锡发出通知,自5月1日起,在无锡市购商品房达60平方米以上,且在本市有稳定工作的人员,准予本人、配偶和未成年子女来锡落户。虽然当地坚称,这一调整与楼市无关,但是业内人士普遍解读,降低落户门槛实则鼓励购房。

与无锡类似,河南省也正在研究出台鼓励农村人口到县城买房落户的政策,郑州市也表示在国家政策允许的情况下,将根据市场形势变化,对购房政策进行调整。此外还有,媒体曝出常州多个区正在酝酿购房补贴措施,浙江萧山也有消息表示,拆迁户一年内购房者可以获得房价的2%的补贴。而武汉市曾向上级建议,放松远城区楼市限购政策,研究出台分区域的楼市调控政策。



楼市微调窗口期将现

当前,越来越多的城市房价出现环比下降,土地市场流拍、底价等现象频繁。因此,实施分类调控的呼声越来越高。中国社科院29日发布房地产蓝皮书也指出,预计2014年各城市之间、地区之间市场分化加剧,分城施策、分类施策趋势明显,调控政策差异化和多元化将成为常态。

业内人士表示,在楼市持续低迷、库存居

高不下的压力下,地方政府松绑楼市调控政策的冲动将越来越强烈。而鉴于当前中央对楼市的政策硬杠难以突破,一些地方或从限购范围、户籍政策等方面“突破”,打擦边球逐步松绑。

除直接松绑限购政策外,一些城市还通过税费减免、资金补贴、信贷放松等方式,来刺激房地产市场的购买活力。广东日前提出将扩

分类调控须遏制地方走偏

社科院的蓝皮书指出,今年楼市自住性购房需求有望继续释放,投资、投机性购房需求存在较大不确定性,房地产市场将进一步分化,部分城市面临较大的房价上涨压力,调控难度将进一步增大,各城市政府将会根据自身特点出台或紧或松的微调政策,分类标准实施差异化的双向调控政策。

财经评论员马光远表示,分类调控的核心就

是地方能够根据自己城市的情况,制定符合市场和本地实际的差异化政策。地方政府的调控思路不能只是单一地松绑或者收紧,而应该全面综合地考虑市场状况,既要支持刚性需求购房者,也要确保市场稳定。

马光远说,目前放松限购的效果非常微小。在楼市成交整体低迷的背景下,信贷政策似乎一直没有松动的迹象,反而出现了停贷、利率上浮

大住房公积金和住房补贴覆盖面,推进住房公积金使用政策调整,完善相关政策,推进住房公积金支付首付款和房租。

专家表示,这种松绑调控的趋势或将延续。中国指数研究院华中市场总监李国政认为,二季度的数据出台以后,若持续低迷,救市措施会得到更多地方政府的追随,今年下半年或许将成为楼市政策微调的窗口期。

等迹象。此外,经济增长下行压力依然存在。房地产的投资值未能得到释放,大范围的投机性购房不会出现。

中国房地产协会副会长朱中一建议,应尽快建立房地产税立法、不动产登记、户籍制度改革等长效调控机制,更好地发挥市场的作用,落实市场化调控手段。

滕州市质监站开门纳谏 促行业监管水平再提升

为进一步优化服务,提升建筑工程质量监管水平,4月30日,滕州市建筑工程质量监督站召开党的群众路线教育实践活动征求意见座谈会,面对面听取监理、施工企业、开发公司项目部、工程资料员和住户代表的意见建议。参会的20余名代表分别从业务工作、作风建设等方面畅所欲言,围绕“四风”,摆问题,提建议,对建筑工程监督检测工作提出了诚恳的意见,切实达到了红红脸、出出汗的效果。

滕州市质监站对征求到的意见建议,现场进行了认真梳理分析,不推脱,不回避,并结合工作实际,对大家提出的问题积极认真的做出解答,提出了具体整改措施,切实以“为民、利民、惠民”全力推进民生城建项目的工作为出发点,把群众关心、社会关注的市重点工程、保障性安居工程、学校危房改造工程质量作为监督管理重点,转变工作理念,改进和推动工作落到实处。(王明星)

安徽铜陵出台政策鼓励买房

继南宁、无锡放松楼市调控后,安徽铜陵也加入“救市”队伍。安徽省铜陵市政府日前出台《关于促进房地产市场持续健康发展的意见》,在住房公积金贷款、契税补贴等方面制定了一系列政策,并从5月1日起实施。

意见明确,凡2014年5月1日至2014年12月31日,在铜陵市(含铜陵县和开发区)购买家庭唯一普通商品住房(含二手房、普通商品住房是指单套建筑面积144平方米及以下)的,由同级财政按房价1%的比例给予契税补贴。

上海整顿房屋租赁 人均租住面积不得低于5平方米

据从上海市政府获悉,上海已对该市居住房屋租赁的相关管理办法进行修改,规定出租居住房屋,每个房间的居住人数不得超过2人(有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外),且居住使用人的人均居住面积不得低于5平方米。新规已于5月1日起实施。

业内人士分析,修订后的《办法》的实施,将有利于住房租赁市场的规范运行,也有助于遏制群租等违法违规出租行为。

江苏将设立不动产登记局 整合不动产登记职责

江苏省近日下发的《关于整合不动产登记职责的通知》规定,将在江苏省国土资源厅设立不动产登记局,对不动产登记职责进行整合,实现不动产统一登记。

通知明确,将由江苏省国土资源厅指导监督全省土地登记、房屋登记、林地登记、草地登记、海域登记等不动产登记工作;会同有关部门起草不动产统一登记的地方性法规、规章草案,建立不动产统一登记制度,制定不动产权属争议的调处策略,推进不动产登记信息基础平台建设。江苏省住房和城乡建设厅协同江苏省国土厅指导房屋登记工作;负责建设个人住房信息系统。

通知要求,由江苏省国土厅负责牵头建立不动产登记信息管理基础平台,其他有关部门通过数据交换接口、数据抄送等方式,实现土地、房屋、草地、水域滩涂、海域海岛、林地等审批、交易和登记信息实时互通共享,并推动建立不动产登记信息公开查询系统,方便社会依法查询。

专家: 分类调控稳房价 不宜采取过激政策

3月26日,“十二五”规划起草人之一、全国政协委员卢中原以及十八届三中全会报告起草人之一、著名经济学家郑新立等专家出席“2014跨国公司中国(深圳)峰会”,就中国经济体制改革、经济运行预测、转型升级机遇、房地产、就业、环保等热点话题进行了探讨。

郑新立在会后接受记者采访时指出,中国房价调控不应采取过激政策,“要吃中药,不要吃西药”。

降房价不宜采取过激政策

近日,温州、杭州房价大跌,南京有业主砸楼盘,对于最近一些城市出现的房价大跌现象,郑新立表示,个别城市、个别楼盘由于过去价格比较高,需要调整,价格有所回落是市场决定价格的正常表现。

“个别城市房价往下跌是因为过去这个城市把房价炒得过高,现在这些城市并不是所有楼盘降价,不是整体崩盘,局部楼盘甚至个别城市房价出现下降,在我看来是正常合理现象。”郑新立说。

“北京、上海、杭州、深圳是房价最高的几个城市,房价需要降,但我不主张房价一下子就降下来,房价上去之后需要一个慢慢调整过程,要吃中药,不要吃西药,也许我们可以做到将房价保持五年、十年稳定不动,十年以后大家可能就得这个价格可以接受了。”郑新立认为,如果采取过激政策调控,房价一下子降下来,可能会引发企业破产、银行不良资产增加等一系列问题。

“我们要吸取日本教训,当年日本房地产泡沫破灭后带来金融崩溃,20年都没有缓过来,中国也要警惕,所以我不主张把局部房地产泡沫捅破。中国目前的房地产泡沫与日本当年比起来,还处于可控范围内。”郑新立说。

通过分类调控稳定房价

郑新立分析,目前一些城市价格过高与城市化结构不合理有关系。他认为,通过中央新颁布的城市化规划,实行分类调控,有助于抑制房价过快上涨,促进房地产行业健康发展。

郑新立指出,分类调控主要分为两个层面,一个是按照三中全会精神和中央出台的城市化规划,将中国的城市分为小城镇、中小城市、大城市和特大城市等不同类型,对其实行不同的户籍管理政策,引导新增人口向中小城市和小城镇集聚,缓解大城市、特大城市,特别是房价奇高城市的房价压力。

“这个过程中,关键是要通过发展二、三产业,创造就业机会,促进城市化健康、均衡发展,使得个别城市房价上涨过快的压力得到缓解。”郑新立说。

分类调控的第二层面则是根据房地产不同性质进行调控。对于满足住房困难人士需要的公租房建设,政府要加大土地供给、按计划开竣工,此外,要加大对城市棚户区、城中村改造,尽快改善住房困难人群居住条件。对于普通商品房、中小户型住宅,政府也要加大土地供给,满足人们对住房的正常需求。而别墅等豪华住宅,则可以采取较高定价。

郑新立认为,分类调控政策将对稳定房价、使房地产成为持久不衰拉动国民经济的支柱产业起到重要作用。

“政府发展房地产的目标要明确,就是要实现居者有其屋,让各个收入层次的人都能得到与收入水平匹配的房子。”郑新立说。

4月山东楼市8涨3跌 难现大幅降价

1日,中国指数研究院发布4月份百城价格指数,数据显示,全国100个城市(新建)住宅平均价格为11013元/平方米,环比上涨0.10%,是2012年6月以来连续第23个月环比上涨,涨幅较上月缩小0.28个百分点。虽然住宅平均价格继续上涨,但同比环比涨幅均连续4个月缩小,上涨城市个数明显减少,下跌城市个数明显增加。

上海同策咨询研究部总监张宏伟接受经济导报记者采访时表示,一季度,宏观经济增速下行,房地产市场表现欠佳,进入4月,市场情况未明显好转。随着不同城市的房地产市场走势分化,部分城市对现行政策有所放松。

山东样本8涨3跌

从涨跌城市个数看,55个城市环比上涨,45个城市环比下跌。与3月相比,4月价格上涨的城市数量减少8个。同比来看,全国100个城市住宅均价与去年同期相比上涨9.06%,涨幅较上月缩小0.98个百分点,为连续第4个月缩小。按中位数计算,全国100个城市(新建)住宅价格中位数为7285元/平方米,环比上月上涨0.14%。

中国指数研究院的分析认为,开发房企急于资金回款和去化压力,平价开盘、打折促销等“以价换量”现象增多;

但购房者对后市降价预期继续升温,进一步观望并放缓入市,多数住宅项目开盘去化情况并不乐观。在政策不稳、信贷收紧、市场观望等多方因素影响下,4月房地产市场表现“旺季不旺”,全国住宅均价与3月基本持平,房价下跌城市数量明显增多。

导报记者统计发现,在入选的11个山东样本中,包括德州和济南在内的8个城市上涨,其中涨幅最高的是德州,环比上涨0.38%。青岛、菏泽和潍坊3个城市下跌,其中潍坊以跌1.56%位



松绑令或将频出

张宏伟认为,当前宏观经济下行,同时房地产市场表现欠佳,这样的叠加因素也为南宁、天津等部分城市楼市调控政策定向宽松提供了转换空间。在接下来一段时间,预计将有一批类似于天津、南宁的二三线城市出台定向放松限购的相关措施。

他认为,从天津、南宁两地限购政策调整特征来看,两者均是从业务的角度适度调整并放松限购政策执行标准,扩大符合购房资格的群体范围。“总体来看,扩大了城市与区域的市场需求覆盖范围,有助于城市与区域市场放量成交,适度改变这些城市或区域房地产市场2014年年初以来下滑的局面。”张宏伟说。

张宏伟认为,在无锡市限购限贷没有可能直接放松的市场背景下,通过放松户籍制度从侧面突破“限购”,成为无锡市楼市调控政策短期微调,刺激房地产市场放量与城市化进程的非常重要手段。“有条件地定向宽松这类人群的住房购买资格或许成为未来政策的趋势,这或许会成为侧面突破限购的方法之一。”他说。

手边留情
如花似锦
脚下留情
草如茵