

多城楼市调控再加码 2017总基调“稳”字当先

国家统计局11月18日发布的数据显示,10月份全国70个大中城市中,一线城市和二线城市房地产市场明显降温,多城房价环比涨幅快速回落。

和这个数据对应的是,多地楼市调控政策再度加码;杭州、武汉与深圳相继发布了楼市新政,从公积金、社保与贷款首付比例等方面进行了加码。更有媒体报道,房地产重点调控名单还可能继续扩围。

按照统计局的数据,房地产行业对中国1-9月GDP增长贡献了8%。而来自中金公司的测算显示,地产服务业对名义GDP增速的贡献率约为12.3%,对实际GDP增速的贡献率约为3.8%,无论哪个数据都表明房地产在中国经济中的分量。

摩根士丹利华鑫证券首席经济学家章俊分析称,“短期内随着房地产调控政策的逐步落实以及投资者对房价走势预期的改变,房地产投资增速会逐步放缓,从而对经济的拉动作用逐步减弱,考虑到房地产销售领先房地产投资两个季度左右,明年二季度房地产投资下滑会比较明显,届时再加上基建投资的边际效应减弱,中国经济压力会明显上升。”

11月15日,深圳市住房公积金管理中心网站发布通知称,要求调整公积金贷款首付比例,公积金缴存职工家庭名下在深无房的首付比例最低为30%,名下在深拥有1套住房的首付比例不低于70%。这是继国庆后,深圳出台的又一个调控政策。

在此一天前,武汉市深夜也再出限购政策。从11月15日开始,本市户籍禁止购买第三套住房,非本市户籍则需提供武汉市连续缴纳2年社保或个人所得税证明,并且对于补缴的不予承认。

更早之前,11月9日,杭州市也上调住房公积金贷款和商业性住房贷款首付比例,暂停发放第三套及以上住房贷款。

不同的城市,同样的是即刻执行,同样是从公积金、社保与贷款首付比例等方面进行了加码。其中,杭州已经是9月以来第四次调控政策加码,武汉也是第三次。

11月18日,国家统计局数据发布后,这



些城市的另一个共同点也浮现出来:杭州、武汉房价环比涨幅均较高。杭州10月新建商品房价格环比上涨3.2%,武汉10月房价环比涨幅较9月还上涨了3.6%。

“热点城市谁涨谁调控”的预期正在逐步形成。“此类调控会使得购房者入市成本继续增加,从后续市场表现来看,会使得炒房需求减少;同时也能够稳定市场预期。一般来说,二线城市会继续跟进。而一线城市近期只需要对预售证发放进行严格把控。另外,从后续跟进的角度看,后续财税政策收紧是一个大概率事件。这需要提防风险,但对于刚需购房者来说影响不会太大。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对记者分析称,“控制房价的目标依然是近期地方政府需要考虑的内容,所以其他二线城市近期也不排除会出台其他相应的调控政策来辅助此前既有的政策。”

随着房地产销量下滑,未来地产投资回升持续性存疑。不过截至到10月份,房地产开发投资同比增长6.6%,增速比前9个月提高0.8个百分点,连续3个月回升;尤其10月当月增速甚至达到了两位数,同比增长13.5%,为2014年5月以来的最高增速。

对于这一数据,在高盛高华首席中国经济学家宋宇看来,投资增速通常滞后于销售数据,预计房地产投资在年内剩余时间里将依然保持强劲,但明年可能面临更大的下行压力。

海通证券首席宏观分析师姜超指出,过去的一年多,由于地产销售增速大幅回升,全国房地产库存有明显下降,以房地产待售面积衡量的全国商品房库存销售比(商品房待售面积/过去三个月销售面积均值)在2016年初高达7.3,而到了9月份已经降至5.1,但是假如未来几个月的地产销售增速平均下滑-20%,那么全国商品房库存销售比将立即上升至6个月以上,达到过去几年历史同期的峰值水平,这也就意味着地产投资和开工的扩张很难持续。

“房地产市场回暖短期可以促进经济增长,主要表现在房地产开工增加推动固定资产投资,房地产上下游产业带动工业生产加速,房价上涨带来的财富效应促进消费,以及对原材料的需求推高大宗商品等原材料价格进而推高通胀。”瑞穗证券首席经济学家沈建光表示。

两部委检查商品住房售价 划定违规典型数量下限

尽管9月30日以来,热点城市房地产市场和地方政府已经明确感受到了来自调控的压力,然而,这还远远不是围绕房地产调控压力的峰值与终点。在控制资产泡沫为核心政策诉求之下,更大的压力,也许还在路上。

住房和城乡建设部(下称“住建部”)、国家发展和改革委员会(下称“发改委”)日前部署开展“商品房销售明码标价专项检查”,要求对房地产开发企业、中介机构商品住房销售中的价格违规违法问题进行集中查处,并“形成震慑”。罕见的是,通过要求上报查处情况、典型案例等形式,住建部、发改委向地方政府和职能部门提出了有关领域案例的查处数量要求。在此基础上,住建部和发改委还要求地方政府分阶段对查处结果进行汇总上报。

交叉检查

“部里面部署了专项检查的有关工作,我们正在迅速开展这项工作。”11月16日,一位不愿具名的地方住房和城乡建设厅内部人士告诉记者,为了强化此次专项检查的执法效果,地方发改委、价格、城乡建设部门按照住建部、发改委的部署,采用了更多技术手段。

日前,住建部、发改委办公厅联合下发《关于开展商品房销售明码标价专项检查的通知》(下称《通知》)。《通知》要求,各省级价格主管部门组织在本辖区范围内,对开发企业、中介机构出售、销售商品住房过程中的标价行为进行专项检查,以规范房

地产市场交易秩序,保持房地产市场平稳发展。

多位地方住房和城乡建设系统职能部门内部人士告诉记者,在此次部署专项检查的过程中,相比以往最大的不同之一,即是发改委、住建部对专项检查的工作方式提出了要求。“以前都是部署工作、提目标、分任务,但是,对工作方法是没要求的。”一位地方住房和城乡建设厅的内部人士称。

按照发改委、住建部的要求,在此次价格专项检查过程中,地方价格主管部门、住房和城乡建设部门首先采用的是随机抽查

的方式,即事先不确定检查的目标和对象,而是在确定检查行动开始时,随机选择楼盘项目、开发企业、中介机构及其门店进行检查,从而避免专项检查出现“走过场”、被检查单位、企业“有准备”的情况,以确保专项检查、整治的力度。

与此同时,发改委和住建部还要求地方有关职能部门在专项检查的过程中,要使用“交叉检查”的方式,对房地产开发企业、中介机构的商品房价行为进行检查。按照这种检查方式,将最大限度地避免出现内部检查消息泄露、查处力度不足、执法尺度不平等情况的出现。

分阶段汇报

多位地方住房和城乡建设厅内部人士均向本报记者表示,目前,他们都是按照发改委、住建部的工作部署,采用“下探一级”“交叉检查”“随机抽查”的方式,对辖区内的商品住房标价行为进行专项检查,并随时就有关情况,与发改委、住建部进行沟通。

按照发改委、住建部的工作安排,专项检查工作从11月10日开始,到12月10日结束,为期一个月。按照两部委的要求,各地方价格主管部门目前已经组织告诫辖区房地产开发企业、中介机构,必须严格按照《商品房销售明码标价规定》(发改价格[2011]548号)进行明码标价,严格执行“一

套一标”,不得使用虚假或不规范的价格标示误导购房者等。

实际上,在9月30日前,中央决策层即对当前部分热点城市房地产市场过热的苗头进行两次讨论和研判。在对部分热点城市房地产市场显露过热苗头的过程中,发布虚假信息、营造房价上涨预期、扰乱房地产市场交易秩序被确定为当前市场走势的主要原因之一。

因此,在9月30日后,多个城市下发了稳定本地房地产市场的有关政策。

在这些政策中,除了限购、限贷等政策口径进行从严调整之外,规范房地产市场

标定数量

记者了解到,发改委、住建部对检查的重点也进行了明确,首先,销售商品房不明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价;未按规定实行“一套一标”;未一次性公开全部销售房源的,都将按照价格违规违法问题等进行查处。

与此同时,商品房交易及产权转移等代收办的收费未标明由消费者自愿选择,标示信息不全,没有按照规定内容明码标价、公示相关收费以及影响商品房价格的其他因素;采取多种方式明码标价,标价内容不一致的情况,也将被一律视为违规,进行严

肃查处。

除此之外,在标价的收费之外加价、另行收取未予标明的费用,也将被所在地价格执法部门严肃处理。多位开发企业销售负责人向记者表示,这是他们职业生涯以来,最为严格、力度最大的一次针对房地产市场价格的专项检查和整顿。

更为关键的是,通过此次专项检查的阶段性汇报、总结等形式,发改委、住建部对地方价格执法、住房和城乡建设职能部门提出了多项“数字要求”。“首先是对抽查的对象数量进行了确定。”前述地方住房和城乡建设

沪明年起外环线内 新建商品住宅全装修

从现场浇筑施工的粗放低效,到工厂预制部件运到工地装配的集约高效,装配式建筑与传统建造方式带来的重大变革正在持续推进中。昨天,住房和城乡建设部在上海召开了全国装配式建筑工作现场会,向各省市行业企业代表介绍上海等地经验,全面推进装配式建筑发展。

上海市住房和城乡建设管理委员会主任顾金山介绍了上海在装配式建筑各项工作中取得的进展:2016年全市已落实装配式建筑1385万平方米,连续两年实现翻倍,预制构件生产企业达到41家,产能突破1200万平方米。其中,城建实业余山保障房工程项目是全国装配式建筑科技示范项目,采用预制空心楼板和剪力墙结构体系建造,结构预制率为80.3%。宝业住工基地是国家首批住宅产业化基地,年产10万立方米混凝土构件。

装配式建筑是指使用预制部品、部件在工地装配而成的建筑,根据所用材料不同,分为装配式混凝土建筑、钢结构建筑以及现代木结构建筑。

上海市政府发布相关实施意见,提出自2017年1月1日起,外环线以内城区新建商品住宅实施全装修比例达到100%,其它地区达到50%。顾金山表示,“十三五”时期,上海将在推行装配式混凝土结构体系的基础上,发展钢结构、钢-混凝土结构、木结构等其他结构体系的装配式建筑,并在桥梁主体结构等市政工程方面推广装配化技术应用。

广州:竞买住宅用地须用自有资金 否则三年禁拿地

据广东省广州市住房和城乡建设委员会(“广州住建委”)网站,11月18日,广州市住建委、广州市国土规划委、广州市金融工作局联合发布《关于对竞买商品住宅用地资金来源核查的通知》:为保持广州市房地产市场平稳健康发展,要求广州范围内竞买商品住宅用地从事房地产开发必须使用自有资金。具体核查办法包括,竞买申请人在参加竞买前,应清楚知悉商品住宅用地竞买资金(即地价款,含竞买保证金)不得使用银行贷款、债券融资、信托资金、资管计划配资、保险资金,否则将取消中标资格,不予退还竞买保证金,三年内不能在广州拿地。

广州是首个以通知形式全面限制开发商拿地资金的城市。此前11月15日,江苏省南京市国土局发布了关于《关于2016年宁网挂第03号公告补充公告》,要求参与该批次土地出让的竞买人购地资金(包括土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款)为自有资金,不得为银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等违规资金。否则将取消竞得资格,已缴纳的竞买保证金不予退还。同时,将竞得人列入南京市土地市场诚信系统黑名单,一年内不得参加南京市土地市场公开竞买。

深圳房地产诚信系统 年内上线

一套整合了现有房地产开发企业、地产中介机构诚信信息的房地产行业诚信体系将在年底前上线。届时,如果房企有失信状况,将在深圳举步维艰,例如无法参与土地出让、城市更新等。深圳市规土委相关负责人15日详细解读该套系统,称该套系统是深圳建立房地产调控长效机制的一次探索。

自2014年6月份开始,深圳市规土委出台了房地产行业的“诚信清单”初稿。“诚信清单”的内容都来自于相应的法律法规条款或行业自律规范,分为正面清单和负面清单两类,涉及房地产开发、经纪、评估行业的企业共计6套清单,其中正面清单99条,负面清单201条。

即将上线的诚信系统即以这个“诚信清单”为基础,行业协会将根据已生效的违规处理或行政处罚决定与“诚信清单”相应条款对号入座,生成“诚信信息”。对企业和从业人员进行诚信分值打分评价,并生成其诚信状态。诚信状态将相应表现为诚信(优质)、诚信、预警、失信,从而为广市民选择诚信的开发、经纪和评估企业开展买卖、租赁、评估房产等事项提供有力、公正的诚信参考和信息支持。

这个诚信公示平台共分为房地产开发、经纪、估价行业和违规曝光四个板块,内容涵盖房地产相关三个行业的企业和从业人员的基本资料、诚信状态、良好行为、不良行为和典型案件曝光等方面,建成后将在深圳市规土委官方网站以及三个行业协会网站上对企业和从业人员的诚信状态进行公示,对典型案件予以曝光。

**购房咨询
物业服务
问题投诉
新闻爆料**

服务台

有事就找《楼市周刊》

0632-3127930
13562215024

人人参与环境整治
天天享有健康生活

