

新国五条周年考 长效机制将成调控新方向

一年前,也就是2013年的2月20日,我国为加强国内房地产市场调控,推出了以遏制需求为核心的“新国五条”。不知不觉间,中国楼市又走过了一年。

还记得,在房价稳步上涨的2012年年末,北京房市曾被媒体热议的那段“恐慌性购房热”。正是在这一背景下,2013年年初,较之前限购、限价、限贷力度更大的“新国五条”出台,不久,各地方版“新国五条”的细则也随后公布。

然而,2013年全年,除了少数如温州、海口、聊城等二、三线城市之外,房价仍然在京沪等一线城市的带动下普涨,四大一线城市住宅价格涨幅均超20%。这一年的楼市调控效果如何?房价控制目标是否实现?地方政府问责制是否落实?楼市调控思路又该走向何方?在“新国五条”出台一周年之时,不少业内人士已敏感地观察到,“新国五条”中浓墨重彩的房价调控目标等行政调控手段已开始逐渐淡出,取而代之的是增加市场供应、激活市场需求、房地产税费改革等一系列市场化长效机制的建立。这或是未来楼市调控的新方向。



调控效果:涨势稳健涨幅收窄

纵观2013年全年楼市,从国家统计局“70个大中城市新建住宅房价指数”可以看出,70个大中城市中,新建商品住宅价格下降的城市仅1个,上涨的城市有69个,各类型城市房价基本还是在涨,但不同类型的城市出现了越来越大的分化。首先,一线城市上涨势头仍然强劲,同比涨幅均超过20%。其次,二线城市的房价涨幅虽略缓,但依然涨势“稳健”,成都和重庆全年的累积涨幅都逼近10%。而三、四线城市的房价出现基本“稳定”走势,比如唐山全年的累积涨幅仅1.5%,甚至低于CPI涨幅。值得关注的是,温州在全国大中城市中是一个另

类,其房价下行趋势非常明显。

从一年来的调控效果看,上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,虽然一年来大多数城市房价仍在上涨,但涨幅在收窄。70个大中城市房价同比涨幅在去年12月见顶,环比涨幅也已在去年3月见顶;成交量也在“新国五条”出台后的4-8月进入下行通道。“这些都是调控效果,客观地讲,如果没有‘新国五条’,楼市降温不会这么快。”杨红旭表示。

而“新国五条”中关于房价调控目标、问责制等看似严厉的调控行政手段,最终还是高高举起、轻轻落下。“新建商

品住房价格增幅低于城市居民人均可支配收入实际增幅”成为大多数城市房价控制目标的模糊表述,允许房价涨,但让其上涨幅度和收入上涨幅度相匹配,成了各个城市之间的默契。这也造成了如今地方政府调控目标是否完成难以考核的窘境。

上海中原研究咨询部总监宋会庸表示,对比各城市年初制定的“新建商品住房价格增幅低于城市居民人均可支配收入实际增幅”的房价控制目标,目前基本可以明确:一线城市肯定不达标,二线城市基本达标,三、四线城市则不用担心这个问题。

国土部将出台征地补偿等条例

24日,国土部网站发布消息称,相关司局正在研究起草“农村征地制度改革”、“集体建设用地使用权流转”等有关的一系列条例。

国土部政策法规司司长王守智表示,未来将“重点做好农村集体土地产权实现方式和土地审批制度改革方面的立法。”他说,将继续配合有关部门加快推进《土地管理法》修改,同时配合有关部门研究起草《农村集体所有土地征收补偿安置条例》,同步配套研究起草《集体建设用地流转条例》,推动《国家土地督察条例》制定工作,以及加快研究起草《不动产登记条例》等。

具体到维护被征地农民权益方面,耕地保护司司长严之尧表示,下一步还将开展征地制度改革试点,“目的在于使征地范围得到合理的缩小、土地征收程序更加规范、被征地农民生活水平得到有效提高,国家、集体、个人利益协调同步增长”。

未来方向:长效机制正在建立

业内人士认为,“新国五条”带给市场最重要的提示是,单纯的遏制需求解决不了供需矛盾,有效地增加市场供应才是稳定市场的基本方向。而从目前各地楼市调控的新举措来看,淡化“房价控制目标”等行政手段、探索房地产调控长效机制,是未来促进楼市健康发展的新方向。

“限购政策的确遏制了市场投资性购房需求,却未曾起到预期的调控房价效果。全国多个城市年初设定的调控目标未能落实也说明了这一点。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,作为上一届政府最后一个关于房地产市场的调控措施,“新国五条”是以遏制需求为主;政策实施后,随着新一届政府的履新,“在不放松投资需求的情况下增加市场供应”成为新的

调控主旋律。这是新政府对上一届政府调控思路的承继和转变。

“作为上一届政府对楼市最后的调控措施,其影响在未来的一段时间内仍不会消失,抑制投机性需求对市场而言仍有必要,限购、限贷政策仍将持续。”胡景晖表示。不过与单纯的限制需求相比,现如今供应的增加,以及土地制度改革、农村土地流转、房产税立法与改革、不动产统一登记制度、大城市发展等长效的楼市调控方向和策略将对我国的房地产市场健康发展产生更为深远的影响。

业内认为,从近期广东出台活跃二手房市场交易、允许公积金付购房首付等现象来看,政府正在从激活需求、增加供应入手,作为调控新思路。尤其是二

手房市场,以上海为例,房屋买卖近70%都在二手房市场,通过税费改革等手段盘活二手房市场,对增加供应、平抑房价将起到重要作用。

西南财经大学经济学院副教授刘璐则表示,十八届三中全会已指明了“市场化手段”、“房产税”、“土地供应”、“保障房”等房地产调控的长效机制。可以预见,以往“头痛医头、脚痛医脚”的各种行政调控手段可能会逐渐淡出;另一方面,在中国当前各类型城市发展分化日益拉大的趋势下,全国“一刀切”的政策也应该避免。一线城市可以采取更严厉的房地产调控政策,二线城市则可以更加灵活,对于三、四线城市来说,在人口流出和住房高库存压力的现实面前,适当放松调控也不失为一种调控方法。(朱楠)

济南公积金存款可以自动变还款

济南市已经升级公积金“自动还款”业务,只要到服务大厅办个手续,存款自动转为“还款”,不用每年再去办理提取手续。

今后济南市民使用公积金还贷款将更加方便。记者从济南住房公积金管理中心获悉,济南市已经升级公积金“自动还款”业务,只要到服务大厅办个手续,存款自动转为“还款”,不用每年再去办理提取手续。

据介绍,住房公积金“自动还款”业务是济南住房公积金管理中心在2011年4月联合建设银行推出的新增业务,当时只是在建行试点且限制条件严格。根据当时这一试点,在建行缴纳住房公积金且在建行办理公积金贷款,只要签订了委托还款协议,每年公积金存款自动转化为还款。

买房必弄清的八大问题

问题1:这房是什么朝向?

选购房子,良好的朝向可以保证有大量阳光通过窗户直射入室,改善住宅室内环境,如光、温度、卫生状况,对居住者身心健康十分有利。

通常认为,住宅朝向以正南最佳,东西次之,朝北最次。当然,除了考虑上述因素外,还应考虑开窗时所面对的环境,即窗景。窗景应当趋利避害,趋优避劣。同层南北不同朝向的价格平均相差10-15%,甚至20%以上,价格和朝向平衡后选择为佳。

问题2:采光与通风好吗?

采光面指用于采光的面积与房间面积的比例,比例越高,采光效果越好。采光窗户直接向外开设;间接采光指采光窗户朝向封闭式走廊、直接采光厅、厨房等开设。间接采光效果不如直接采光。

选购住宅时,其主要房间应有良好直接采光。一套住宅最好占据住宅楼的两个朝向,如板式住宅的南与北、东与西,塔式住宅的东与南、南与西等。如果只占据一个朝向时,通风效果就要差一些,这时可以考虑利用门窗、通风井、天井及机械装置通风。

问题3:功能区域和面积是如何分配的?

住宅应充分考虑住户的家庭结构和生活规律,使家庭使用功能细化。理想住宅中,起居空间由过厅、客厅、起居室、健身房、琴房、书房、工作室、卫生间、卧室、储藏室、阳台等组成,按各自功能可汇总为“污、洁、动、静”四大空间。

对于广大工薪阶层来说,以下的房子可能最适合您。最佳房型组合:三房一厅两卫双阳台,两房一大厅双卫双阳台或一房一厅一卫一阳台。这些房型适合三口之

家可分可合、自由分隔房型、建筑面积分别在70-130平方米,主卧室15-25平方米含书房,次卧室10-12平方米,卫生间4-6平方米,阳台4-8平方米,工作阳台3-5平方米,洗衣房4平方米。其中,客厅是房型设计中的重心,客厅宽度不小于4米的大开间,能够体现房型设计中的“客厅效应”。大厅的功能主要是家庭起居、会客,最好其朝向为南向或景观向。

问题4:这房有质量保证吗?

房屋质量问题主要起因于设计、施工中留下隐患,主要体现在结构、材料、功能设置、施工管理、质量监督几个方面,由于专业性较强,一般购房者很难检验。

住宅性能的高低主要取决于建材质量的好坏,以及承重结构的连接形式、施工质量和地基的状态。购房者必须认真审阅商品住宅楼的《住宅质量保证书》、《质检合格证书》、《住宅使用说明书》等相关证件来考察住宅楼的质量。

问题5:小区的环境与配套如何?

由于人们在冰冷“混凝土”盒子里被禁锢了许多年,现在随着居住质量的不断改善,居住环境的好坏成了一个不容忽视的问题,而且小区配套设施是否完善也是这个小区成熟与否的标志。

作为一名购房者应该认真考察一下自己将来生活的环境,不仅要求有较高绿地覆盖率和景观建设,而且还要真正能为己所用。另外还要考察所购买的楼房之间的间距、容积率、建筑密度和四周污染情况(如尽量远离工厂、马路、大商场)。

问题6:今后哪家物业公司管理?

物业服务的好坏是房屋是否升值一个重要因素。

好的物业管理会给自己将来生活带来便利,而差的物业管理不仅会影响到自己的日常生活,还可能引发大量的纠纷。看房不可不问物业管理,要积极向有关人员打听负责小区服务的物业管理公司,最好能查看他们的有关资质、实力的文件,亦可去他们现服务的其他小区打听有关他们的服务行为。

问题7:这房在几楼?

选择层次要考虑以下几个因素:遮挡及采光情况;生活便利程度;环境要求;家庭人口年龄构成及健康状况;住宅楼的总层数。

层次越高,遮挡越少,采光越好,且能避开低层次楼内外嘈杂环境及交通噪音和粉尘污染,特别适合于在家生活时间较短的中青年人居住;层次低,上下楼比较方便,适宜老年人居住,可增加其户外活动的机会。

说到不利一面,住宅楼的底层由于受遮挡可能性最大,且有污水外溢、地面潮湿的可能,人来人往安全性差。在购房者选择层次时往往不被看好;住宅楼顶层建筑质量问题发生频率高,如渗漏,并且存在隔热不好,供水不足,上下楼最为不便等缺陷。许多人买房最忌买底层和顶层。

问题8:电梯、楼梯是怎么设计的?

时下许多塔楼和小高层楼房中,电梯的质量已越来越不容忽视。有关电梯故障和事故时有发生,不仅给人们的生活带来不便,而且还威胁到人们的安全。

看房时要仔细查看该楼盘所用电梯品牌资质,是否有国家颁发的合格证书等。同时还要查看步行楼梯的安全情况,楼梯宽度是否符合标准,楼道是否畅通,发生危险情况时,是否有利于逃生等等。