

# 住建部定案分城施策 “去库存”排除全面救市

管楼市“去库存”已经成为中央政府确定的2016年经济工作的“国家任务”，但是，面对多种有可能对楼市全面性刺激影响的建议或方案，中国经济的最高决策层已经将“全面刺激楼市”排除在“去库存”的政策储备之外。

“分城施策”已经成为最高决策层认可的房地产市场政策思路。在“分城调控”调控政策思路下，不同城市的房地产政策口径将不尽相同。北京、上海等特大型城市仍将维持从严的政策口径，而库存较大的二三线城市，活跃楼市交易的政策力度，将在2016年中加大。

这意味着，而大量二三线城市，已经开始酝酿考虑出台地方性政策，对“新市民”购房通过补贴、减免交易环节税费等方面的手段，活跃房地产市场交易。而二三线城市对第三套住房的各类限制，有望渐次放开。

## 排除“全面刺激”

“去库存虽然被提到了前所未有的高度，但是，你不要指望决策层会出台2009年那样的全面刺激楼市的政策。”1月13日，一位不愿具名的地方住房和城乡建设厅人士告诉记者，中央不打算用“大水漫灌”的方式解决房地产市场的库存问题。

2015年底，中央城市工作会议时隔37年后召开。据了解，这次会议除了对城市规划、城市基础设施建设、城市管理等方面的议题进行了讨论之外，也涉及了房地产市场的有关问题，“去库存”的政策目标，再度被强调。

因此，住建部在向地方住房和城乡建设系统布置2016年重点工作时，“巩固房地产市场向好态势”被置于多项工作的首位。而在此前几年中，重点工作的第一项基本上会被保障性安居工程等住房保障领域的工作任务占据。

住建部部长陈政高表示，在2015年房地产市场企稳回升的基础上，2016年要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。

记者了解到，在“去库存”被明确为房地产市场政策的核心目标之后，有不同方面通过不同渠道，向有关部门建言、建议，提出了一系列针对房地产市场的看法、建议和思路，其中不乏对房地产进行全局性刺激的思路建议。

在这些思路中，全面取消现行的限购政策、进一步加大银行金融机构对住房消费的支持和优惠等，均位列其中。其中一些建议、建言等，不乏通过民主党派等渠道，向中央提交。

“但是，大规模的整体性刺激政策已经被中国经济的最高决策层排除。”一位接近



政策制定机构的权威人士表示，当前决策层更希望用外科手术式的方式，解决楼市产能过剩问题，即实现“去库存”的目标。

## “分城调控”定案

2015年11月11日，中共中央总书记习近平主持召开中央财经领导小组会议，在讲话中，习近平提出“需要房地产业必须稳定发展，继续去库存，提高房企扩大再生产的积极性”，“去库存”第一次出现在公众视野当中。

“其实，从2014年底的时候，住建部就已经在全系统内部要求库存较大城市的政府，加快去化库存。在2015年11月中央财经领导小组会议前，住建部向中央进行了有关房地产市场当前走势和未来走向的专题汇报，在专题汇报中，去库存这一思路，得到了中央的认可。”前述地方住房和城乡建设厅内部人士称。

因此，在提出“去库存”的政策目标之后，住建部已经基本形成了2016年房地产

市场政策的基本思路。多位消息人士均向记者证实，“改进房地产调控方式”已经被列入住建部2016年工作重点，并已经向地方住房和城乡建设系统定案。

“改进房地产调控方式”的核心，已经被住建部确定为“分城施策、分类调控”。这意味着，2016年将不会出现统一的、一刀切的房地产调控政策，而是根据地方城市、不同房地产市场情况的局面，出台针对性的措施。

从中央层面，将进一步提高棚改货币化安置的比例，并继续奉行各类资产抵押证券化试点置换出的信贷额度，优先用于城镇棚户区改造及其货币化安置。以此方式，增加市场需求，针对性地向房地产市场注入流动性。

此外，从供给层面，中央已经要求房地产市场库存较大的城市，要控制土地供应节奏，调整土地供应结构，并可以对已出让地块的规划条件进行修改，从而确保不产生更多的潜在和新库存。

## 限购或仍延续

“在分城施策、分类调控”的大政策思路下，北京、上海这些城市的限购政策，很难立刻取消或者进行大面积的调整。“至少从年底年初特大型城市地方政府的意见反馈来看，取消限购还不是非常紧迫。”前述地方住房和城乡建设厅有关负责人告诉记者。

记者了解到，住建部部长陈政高在向地方政府部署2016年重点工作时，曾明确向地方政府表示，2016年将强化房地产市场调控的地方政府主体责任，改进房地产调控方式，分城施策、分类调控。

陈政高到任住建部部长后，曾与100多个地方市级领导分别进行沟通和交流，了解不同城市房地产市场存在的不同问题，在此基础上，住建部将“去库存”作为贯穿2015年房地产调控工作的主线要点。

“从我们了解到的情况看，北京这样的特大城市，在限购政策调整的问题上，还是非常慎重的。大家谁也不想做出头鸟。”一位住建系统的专家告诉记者，北京、上海、深圳这些城市的土地出让金收入都在增加，在这种情况下，地方政府难以有动机对现行限购政策进行大幅度的调整。

“因为现在讲的是地方政府有主体责任，如果你调整了，房价又呈现过快上涨的势头，这个责任是在地方政府头上的，所以，目前这种可能性是比较小的。”他表示，在2015年的“3·30”新政后，北京、上海的房地产市场去化速度已经明显加快，房价也呈现出了一定的上涨态势。

国家统计局最新发布的数据显示，2015年11月，房价涨幅最高的深圳同比上涨已经达到了44.6%。上海涨幅15.4%，北京涨幅9.6%，广州涨幅8.2%。在这种情况下，特大型城市已经难以有足够的理由放开限购政策，或对其进行调整。

# 房主“一房三卖”被批捕 检察机关建议追捕中介同案犯

## 中介牵线搭桥房主再次“卖房”

2013年5月初，犯罪嫌疑人宛某因为做生意失败急于偿还银行贷款，便将自己名下位于北京市朝阳区的一处面积140余平米的三居室挂在某房地产中介公司出售。5月8日，宛某通过M公司与第一位买家朱女士签订了卖房协议，当时是M公司一家分店经理乔某负责接待，协议规定房子成交价格445万元，朱女士前期支付345万元，等房子过户后再支付尾款100万元。不久，朱女士就通过银行转账的方式支付给宛某人民币345万元。

收到买家转账的345万元后，本应继续协助买家办理房屋过户手续，但犯罪嫌疑人宛某却又将该处房产挂到L房产中介公司再次出售。2013年9月中旬，买家陈某通过L中介找到宛某，与其洽谈购买该房产事宜，9月17日宛某在前一个卖房协议还没履行完的情况下又与陈某签订了卖房协议，而并未告知陈某其已将该房出售给别人。后陈某共支付了150万人民币购房款。2013年10月中旬，陈某准备网签的时候发现这套房子房主之前已经与朱某办理网签。原来是2013年10月上旬，之前的买家朱女士与拿着宛某授权书的M中介在朝阳区房地产交易大厅进行了网签。



2013年11月，被害人王某因为要购买房屋，从M

公司店员乔某处得知了宛某的该处房产在出售。11月中旬，乔某约被害人王某去看房，王某对该处房屋的情况比较满意，就决定要购买。2013年11月下旬，乔某联系王某和房主宛某见面，看了该处房屋的房产证，双方约定房屋价格为510万元人民币，买家王某需先支付300万元人民币的首付款。之后，乔某开始跟王某协商房屋中介费用的

## 中介为好处费不断欺骗买家

还给王某。其间为了骗取王某的信任并证实自己的财产实力，宛某还向其出具了伪造的法院民事裁定书，大概内容是宛某被查封名下价值9638392元的财产，以此让王某继续支付剩余房款。

而乔某所说的资金监管账户其实是宛某找其一个朋友新开的私人账户，其骗买家王某称该私人账户户主是M房产的股东，就这样骗取了王某剩余房款210万元，乔某还给买家王某出具了盖有伪造的M房产财务章的收据。在收到转账款并将钱款全部转移后，宛某便让朋友注销了该账户，并转账给乔某好处费20万元，事实上，M房产中介人员乔某已于2014年1月6

情况，他给王某介绍了Q房产中介公司的一名工作人员，说通过Q公司签订协议可以少交一半的中介费用，只需5万元人民币，但其购买房屋的事宜还是由他本人负责。2013年11月25日，买家王某与房东宛某在Q公司签订了购房合同，约定买家于2013年12月2日前支付300万元人民币的房屋首付款，但该合同中并未加盖Q公司的公章。

日从公司离职。

检察官释法说：本案中第一个买房人朱某某和第二个买房人陈某某已向法院提起民事诉讼，法院判决被告宛某继续履行与朱某某的购房合同，并支付合同违约金；退还陈某的购房费用，并支付合同违约金。因此尽管第三个买房人王某已入住该房屋，但其无法获得房屋所有权，510万的购房款也被嫌疑人投资及挥霍。

检察官提示购房者购买二手房时要选择正规中介机构，核实相关中介人员的身份，仔细核查该房产之前是否已办理过网签或者过户，签订购房合同时核对合同条款及落款公章，等房屋办理过户后再支付剩余购房款。

# 东湖明珠湖景现房过暖冬

晚报讯 寒冬季节，东湖明珠售楼处前来看房的市民仍然热情很高，人们对国企现房买得放心，住着舒心。已是现房的东湖明珠小区，现已入住的业主是最好的口碑：“今年冬天很温暖！”

东湖明珠小区采用低碳、节能、环保的理念，采用地板辐射采暖。地暖系统是目前国际上最为舒适、健康并且日益普及的采暖方式。地暖真正的优点，一是采暖形式改变带来的好处，由于转为地下，方便了布置矮窗、落地窗等建筑，解决了大空间、大跨度的采暖问题。二是采用低温热水供暖所带来的节能和资源利用优势。

尤其是近期气温骤降，室外的阵阵寒风，已入住东湖明珠小区的业主们，在温暖的家里，尽情享受自己的生活。业主张先生说：“咱们当年看中东湖明珠就是看中他是国有企业，现在那么多烂尾楼，买国有企业还是踏实。物业也是国企自己的物业。尤其是自从入冬之后，在家里什么时候暖气都是热乎乎的，大人小孩都可以随时洗澡。”

东湖明珠小区总占地5.6万平方米，规划建设面积13万余平方米。项目位于市东湖公园南岸文化路大桥西200米，推窗即览东湖美景，是市中区最佳高档人文住宅小区，集居住、教育、休闲、购物、健身于一体，交通便捷，公交车、BRT联接各城区。小区共有12栋高层，可入住居民1074户。从83平米到187平米，十多个户型供业主选择，层高3米，户内全明设计。东湖明珠景观设计由美国未来都市设计有限公司，建筑设计由苏州科技大学共建建筑研究所精心设计，小区的园林景观与东湖景观融为一体。东湖明珠自持国企物业公司，将业主视为家人，尽心维护着社区绿化与环境整洁，为住户提供最贴心的居住服务。

