

Focus

收银放地增供给 各地楼市调控瞄准三大重心

“收银、放地、增加供给”成为各地楼市调控政策三大核心内容。记者注意到,目前北京、海南、湖南、山东等多个省市均表示要增加住房供给,而安徽、云南、河北等地则同时强化开发商预售资金监管,以此收紧开发商银根来促其加快项目开发。

记者 于祥明 编辑 衡道庆



史丽 资料图

多位房地产人士向记者表示,归根结底,金融和税费政策是楼市调控政策最狠也最有效的一招。而从目前各地政府的表态来看,收紧银根的大方向正在确立。

2009年房地产价格的超预期上涨,根本不能用房价收入比来解释的,不可能2008年大家没有钱买房,2009年突然都有钱了,其核心问题是货币。”全国工商联房地产商会会长聂梅生认为。

事实上,大量的货币投放、低利率,使得无论是开发商还是投机投资性购房需求都随之上升,由此导致房价过快上涨。有关专家认为,银根收紧可能是迟早的事。

但是,必须同时看到,目前国民经济复苏尚未稳固,房地产依然是拉动内需的引擎,银根收紧的时机尚不成熟,为此通过非金融类政策的手段收紧银根,恰恰给地方政府留下了操作空间。

而预售资金管理正是这一政策的核心,即通过变相收紧开发商“银根”,促进房地产商加快项目开发销售。

如果政策执行到位,会对开发商盲目扩张起到明显的遏制作用。”一位房地产证券分析师说。

记者注意到,近日云南、河北石家庄、安徽合肥等省市有关地方性政策调控政策的表态,均提及此项,即建立预售金监管账户,专款专用,即只能用于预售项目的各项后续开支,开发商不能随意支配。

值得注意的是,除去预售资金管理外,在“国十一条”中,中央政府还露出了收紧开发贷的想法,但目前地方政府还未就此明确表态,或许在今后还有进一步补充。

与以往调控政策最大的不同是,今年的“国十一条”没再收紧“地根”,相反强调了增加土地供应。”SOHO中国董事长潘石屹向记者直言。

实际上,“国十一条”开篇便指出,要加快中低价位、中小套型普通商品住房建设。对已批未建、已建未售的普通商品住房项目,要采取促开工、促上市措施,督促房地产开发企业加快项目建设和销售。

记者注意到,目前各地方楼市调控政策对此大都进行了“强化”,其中北京更提出来了“双50%”目标。

对此,分析人士指出,目前各地

依靠“土地财政”的局面还无法从根本上扭转,放地增加住房供给的政策取向,对各地政府GDP增长影响相对较小,因此更容易得到各地地方政府的配合执行。”

更值得一提的是,为落实“国十一条”,国土部正在进行强化对各地城市建设用地“透明化”管理的政策安排,增加土地供应,并稳定土地市场预期。

据悉,《国有建设用地供应计划编制指南规范(征求意见稿)》已于本月初征求意见完毕,预计不久将出台。该规范要求各地政府供地计划要一年一编,并于当年3月底前向社会公布。再者,该规范要求土地供应计划要明确中低价位、中小套型普通商品住房和限价商品住房、公共租赁住房、经济适用房、廉租住房等供应量,且要落实到地块。

各地动态

北京“双50%”强化供给

记者 于祥明 编辑 衡道庆

增加供给,慎用非市场手段”将成为北京楼市调控政策的核心。

事实上,住建部政策研究中心一位专家向记者表示,“供给不足”可能架空楼市调控政策,这对北京而言更甚。

记者注意到,北京市统计局数据显示,北京2009年商品住房共成交16.5万套,二手房成交达27.8万套。

而目前北京可售商品期房住宅和未签约现房住宅量合计不过9万多套,供需矛盾很突出,因此各地政府必须强化住房供给。”上述权威人士说。

记者注意到,2008年楼市低迷之际,北京商品住房成交量还达到9.4万套,在目前北京住房存量如此低的情况下,遏制房价上涨只能是一个良好愿望。

正是在这种背景下,北京市政府

表示,将在房地产调控中实现两个50%:一是把住宅供应土地的50%以上用于廉租房、经济适用房、限价商品房和定向安置房等政府应该保障的住房;二是今年竣工住房面积不低于50%。同时,确保完成新开工建设和收购13.4万套、竣工交付4.6万套。

但是,需要指出的是,在“保量”的同时,北京市还必须面对“保质”的问题。

今年北京计划供给的土地,在四环以内的并不多,这使得城市中心区域的住房供给不会有大的改变,价格也难调整。”SOHO中国董事长潘石屹向记者表示。

对此,北京市市长郭金龙表示,要发挥国有企业的积极性,并广泛吸引社会资金参与政策性住房建设,鼓励集体经济组织依照规划、利用存量建设用地发展公共租赁住房,加强政策性住房安全质量和配租配售管理。

重庆对低保家庭实施廉租房全覆盖

记者 李和裕 编辑 衡道庆

重庆代市长黄奇帆在2010年重庆市人民政府工作报告中提出,今年要加大保障性住房建设力度,对低保家庭实施廉租房全覆盖;加大城市危旧房、棚户区、城中村改造和农民工公寓建设力度,提供税费优惠;启动3年建设2000万平方米的公共租赁住房计划,以土地划拨方式进行建设,较大规模地增加公共租赁住房,以相对优惠的租金,为低收入购房困难群体提供住房保障;支持居民自住和改善型住房消费,增加中低价位、中小套型普通商品住房建设用地供应,规范发展二手房市场,盘活住房租赁市场;实行差异化住房税收政策,遏制高档住房价格非理性上涨,规范房地产市场秩序。

重庆的一些人大代表还提出,通过改变供地模式等方法平抑房价,建议除商业用地依然采用价高者得的出让方式外,将大部分住宅用地采取方案招标和竞价相结合或是让每个竞标者现场以“一口价”竞价的方式出让,使得地价不至于过快增长,房价也由此得到一定抑制。

相关新闻

上海公共租赁细则将尽快出台

记者 吴芳兰 李和裕 编辑 衡道庆

1月26日下午,上海市委书记俞正声在出席上海市人大十三届三次会议分组讨论时表示,为解决“夹心层”住房需求,公共租赁住房相关细则将尽快出台,到2012年前将供应保障性住房70万套;而对于住房的投资性需求,俞正声态度明确“必须要抑制”。

要着力解决新上海人、年轻人的住房困难。”上海市市长韩正在昨日上午做政府工作报告时说。他指出,上海要把住房保障作为民生工作的重点,花更大力气加快建设廉租房、经济适用房、动迁安置房、公共租赁等保障性住房。今年上海计划新开工建设经济适用房约400万平方米、动迁安置房约800万

平方米。俞正声为上海未来三年的保障性住房列了一个清单:到2012年,要开工经济适用房30万套、动迁配套要完工30万套、廉租房要有10万套,这70万套是保障性住房。目前,上海首批经济适用房已进入审核阶段。对于经济适用房的门槛问题,俞正声说:“我看门槛总要降。不过,把这个方案尽可能地做得扎实,做得漏洞少一点。”

上海市政府工作报告中也明确,为了解决最困难市民的住房问题,上海要做好廉租对象收入标准放宽后的申请审核和配租工作,提高实物配租比例,实现新增廉租对象的应保尽保;为了解决部分群众过渡性住房困难,上海今年要积极推进公共租赁住房、单位租赁住房、人才公寓等租赁住房建设。

上周房地产市场出现“地热楼冷”局面

记者 于祥明 编辑 衡道庆

中国指数研究院昨天发布的研究报告显示,上周全国房地产市场呈现“地热楼冷”态势。

元旦过后,土地市场交易逐渐由冷清变为活跃,上周土地市场推出与成交量明显攀升,成交均价大幅上涨。”报告说。

据统计,上周被监测的20个重点城市共推出土地178宗,环比增加28%;推出土地面积1175万平方米,环比增加58%;成交土地133宗,环比增加105%;成交土地面积550万平方米,环比增加64%。

然而,与土地市场相比,楼市则仍偏冷。据统计,被监测的33个城市中,10个城市楼市成交面积环比上升。在成交面积环比下跌的22个城市中,东莞环比跌幅最大,达到49.44%。

海南主打保障住房牌

记者 时娜 编辑 衡道庆

海南省政协五届三次会议及人大四届三次会议分别于24、25日在海口开幕。为避免国际旅游岛品牌效应下海南房价暴涨导致“岛富民穷”,海南省省长罗保铭在《政府工作报告》中将保障性住房列为海南省今年一号民生工程。

受海南国际旅游岛建设上升为国家战略消息的刺激,海南房地产市场在中央出台多项调控政策的背景下逆势走强,国内外购房者蜂拥而至,岛内一度出现抢购商品房的局面。为防止新一轮房地产泡沫滋生,海南省政府1月15日急踩“刹车”,宣布在《海南国际旅游岛建设总体规划》获得国家发改委批准之前,暂停

土地出让及停审批新的土地开发项目。但此举一出,不仅楼价涨得更猛,还出现了开发商“捂盘”的现象。

因此,在海南省两会上,住房问题”与“国际旅游岛建设”一起,成为讨论的热点话题。罗保铭在《政府工作报告》中指出,2010年,海南省政府将严格规范房地产市场,抑制房地产市场投机,引导房地产业平稳可持续发展。

罗保铭提出,在岛外需求强力拉动海南房价节节攀升的形势下,海南省政府将创造条件,加快建设经济适用房、双限”商品房。2010年,海南要新建廉租房7800套、39万平方米,购、改、租廉租房2200套、11万平方米,并将改善群众住房工作纳入对市县的考核。

链家地产:北京房价下半年或调整

记者 于祥明 编辑 衡道庆

北京链家地产昨天发布的研究报告预测,在没有更激烈的调控政策出台的情况下,即使房价下跌,也不会超过10%。另据预测,2010年北京全部住房交易总量在约27万套,其中二手房交易量在约14.5万套,较2009年下跌4成左右。

去年北京全部住房成交量超过40万套,大大超过以往约27万套的成交量,这种超常规的市场肯定不会延续。”链家地产副总裁左晖分析指出,今年房地产市场将进行调整。

林倩分析指出,从以往数据来看,北京房价下跌的起点较政策密集出台时间约晚半年。为此,预计今年上半年北京楼市对各种调控政策的反应,主要表现在成交量的萎缩,房价的明显调整,则可能出现在下半年。

国泰君安期货金融理财部
sina 新浪
全国股指期货仿真联赛
赢在“雷”线 赢取50万福利开户金
金榜题名日 精英启航时
报名热线: 021-52138092 / 52138097
更多活动详情请见www.gtjqqh.com
开户地址:上海市静安区延平路121号10楼A座 咨询热线:021-52138122

CPFC China Private Fund Conference 2010 中国私募基金年会2010
论坛议题
01 资本市场完善促进阳光私募发展
02 海外私募发展研究与评价
03 私募对自身发展、对市场的见解与看法
04 私募行业的品牌建设
05 私募、销售渠道的相互选择与理解
二零一零·阳光私募迎接千亿时代高峰论坛
1月29日·北京·威斯汀大酒店
会议主办: 国金证券 SINO LINK SECURITIES
协办媒体: 上海證券報 shanghai securities news
详细地址: 北京市西城区金融大街乙9号
垂询电话: 021-61038224