

### 温家宝主持国务院常务会议,研究促进房地产业健康发展措施

# 住房信贷政策:有区别地适度调整

□据新华社电

国务院总理温家宝17日主持召开国务院常务会议,研究促进房地产业健康发展措施,审议并原则通过《中华人民共和国测绘成果管理条例(修订草案)》。

会议指出,中央去年实施加强房地产市场调控的决策和部署以来,各地区、各部门做了大量工作,房地产投资增长和房价上涨过快的势头初步得到抑制。但房地产领域的一些问题尚未根本解决,主要是少数大城市房价上涨过快,住房供应结构不合理矛盾突出,房地产市场秩序比较混乱。

会议指出,房地产业是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业,引导和促进房地产业持续稳定健康发展,有利于保持整个经济平稳较快增长,有利于满足广大群众的基本住房消费需求,有利于实现全面建设小康社会的目标。房地产业发展与住房建设,必须充分考虑我国人口多、土地少的国情和建设资源节约型社会的要求,合理引导住房消费需求和消费模式。

会议强调,进一步搞好房地产市场引导和调控,要坚持落实和完善政策,调整住房结构,引导合理消费;坚持深化改革,标本兼治,加强法治,规范秩序;坚



资料图

持突出重点,分类指导,区别对待。

会议指出,要认真落实去年以来中央关于促进房地产市场健康发展的部署,根据当前存在的问题,进一步采取有针对性的措施:(一)切实调整住房供应结构。重点发展中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用住房和廉租住房。各地都要制定和实施住房建设规划,对新建住房结

构提出具体比例要求。(二)进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用。严格执行住房开发、销售有关政策,完善住房转让环节税收政策,有区别地适度调整信贷政策,引导和调节住房需求。科学确定房地产开发土地供应规模,加强土地使用监管,制止囤积土地行为。(三)合理控制城市房屋拆迁规模和进度,减缓被动性住房需求过快增长。(四)

进一步整顿和规范房地产市场秩序。加强房地产开发建设全过程监管,制止擅自变更项目、违规交易、囤积房源和哄抬房价行为。(五)加快城镇廉租住房制度建设,规范发展经济适用住房,积极发展住房二级市场和租赁市场,有步骤地解决低收入家庭的住房困难。(六)完善房地产统计和信息披露制度,增强房地产市场信息透明度,全面、及时、准

确地发布市场供求信息,坚持正确的舆论导向。

会议要求,各地区、各部门要统一思想,增强全局观念,齐心协力做好房地产业的引导和调控工作。各地区、特别是城市政府要切实履行职责,把调整住房供应结构、控制住房价格过快上涨纳入经济社会发展工作的目标责任制,促进房地产市场健康发展。

■解析房产新政

## 新一轮调控号角终于吹响

□本报记者 柯鹏

一年以前,《国务院关于切实稳定住宅价格的通知》横空出世,与随后国务院常务会议再议提出六条关于楼市调控的针对性措施。可以说,本报曾于一周前首家预测的新一轮楼市调控风暴,已经如期而至。

听到这一消息,复旦大学房地产研究中心副主任华伟当即表示,此次的2006“国六条”在宏观性中又具有很强的针对性,表明今年的楼市调控将不会是对房地产市场整体打压。“这一次的宏观调控不单纯是为了买不起房的弱势群体

体来进行调控,那仅仅是保障方面的需求;在市场方面,宏观调控要解决的是很大一部分需要买房但受不了高房价困扰的中间阶层的迫切购房需求。”

### 地方政府责无旁贷

可以说,2005年的“新老国八条”其实至今也没有完全落到实处,发挥最充分的作用。宏观上大张旗鼓,但是微观上发力不够,这是目前部分地方房地产市场再度高温的主要原因。华伟认为,国务院只能“间接接管市场,直接管下级”,所以最严重的问题还是地方政府在市场上发挥作用,形成政府为主、开发商为辅的调控政策。从新国六条“切实调整住房供应结构”,“对新建住房供应提出具体比例要求”的说法我们也

可以看出,中央希望地方政府能够进一步发挥最直接的调控落实作用,因地制宜的进行地方调控。

### 不会打压改善型需求

从“进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用”的表述可以预计,“完善住房转让环节税收政策”将可能进一步落实目前的契税和营业税政策,那么,引人关注的二手房个税政策是否会出台?

“毕竟目前契税、营业税等政策在全国的征收标准还不尽相同,比如苏州是4%的契税,上海则是3%和1.5%,这些政策还待完善,而二手房转让征收20%个人所得税的政策,我个人认为出台时机并不成熟——目前的政策前提是保

证供需的平衡。”华伟表示。

有专家认为,对于普通市民“卖旧买新、卖差买好、卖远买近”的改善型住房的自住需求,政府一直鼓励而不会打压。存量房市场的交易不会受到过多的限制,反之,也只有存量房市场相应的活跃,才能减少新房市场的阶段性供应压力,并且提供更为宽裕的选择余地。

### 开发商必须“吐房”

对于开发商来说,新的调控政策的影响将会作用于两大方面:一是“有区别地适度调整信贷政策”,这既有可能是在部分房地产市场过热地区提高个人贷款的首付,从而影响开发商的回款速度,也更可能使开发商的开发贷款获批从紧,进一步迫使开发商尽

快加大市场供应,谋求资金链完整;同时,“打击囤积土地、房源和哄抬房价”的措施,将迫使开发商进一步开发囤积的土地,从囤地转变成“吐房”来增加市场供应,同时,再配合市场信息的透明化调控,可以令其哄抬房价的伎俩无法施行。

“国务院的六大新措施预示着新一轮的调控政策将会出台,但是不会是‘一刀切’而是区别性调控的政策。”华伟表示。我们也认为,这将是对于房地产市场的再一次“梳理”,对于少数大城市房价上涨过快,住房供应结构不合理矛盾突出,房地产市场秩序比较混乱的情况进行一次重新调控,有利于这个市场一些久治不愈问题的根本解决。

■新一轮楼市调控着力点

## 各方人士热议楼市调控

5月,一直是国家出台政策的“高峰期”。当央行第三次上调利率之时,中国社会科学院研究员易宪容等业内专家就已经在高呼,新一轮宏观调控开始了。而昨天“国六条”的新出台,更让业界意识到了今年房地产调控的大方向。

在中国社会科学院研究员、城市经济专家刘维新看来,一年多来的宏观调控可以说是我国针对房地产市场力度最大的一次调控,但只有首当其冲的上海市场“冷却”了一段时间,其他许多地方都没有降,更在今年显出过热隐患。

“当前楼市仍过热说明调控未到位,根本原因是四不到位。”刘维新表示,“一是税收不到位,如果按照七部委、国

八条的文件规定,税收杠杆到位,炒房、投资行为必然受到制约。二是信贷政策不到位,121文件等规定要求开发商贷款自有资金必须达到30%,而现实中几乎50%以上的开发商都没有按照这个标准操作,这必然扩大了房贷风险。三是土地管理不到位,别墅、高档房等该限制的要有限制。四是方法不到位,如经济适用房本身管理就不到位,模式上、制度上的设计也有缺陷。”

建设部政策研究中心副主任王珏林则表示,调控是否到位还看市场方面产生的效果。“一看调整结构是否到位。目前就是要增加房源,增加中小户型,解决更多的城市居民的住房问题。二是看是不是全面的住房市场。住房市场主要包括了新房市场、二手房市场和租赁市场。现在大家抢的全是新房,二手房市场没有盘活,租赁市场也不发达,所以需要把整个市场培育起来。三看市场管理是否规范到位。除了培育市场,我们在规范市场方面的工夫也不够。要规范开发企业的行为,囤地、囤房、虚假信息问题有待解决。四看土地供给是否真实。就是土地出售是不是符合开发条件,能不

能在规定时间内上市。不少地方的土地招拍挂以后,不能按时上市或不够条件上市,就说明这个土地不真实。五看土地供应计划是否考虑城市人口增长,市民改善住房的需求。这几个方面都与房价有直接的关系,如果这些方面都基本调整到位了,我们的房价还会继续往上攀升,那就说明一个问题,我国的土地供应实在是不足了。

中国社会科学院金融研究所尹中立博士还认为,中国房地产市场存在制度缺陷,如果不解决的话,价格过快上涨很难得到遏制。第一个是住房制度。“对此不同的人有不同的理解,提倡住房制度改革的人要走市场化的道路。实际上全世界的住房制度都是‘两条腿走路’,就是说一部分人可以通过市场化方式解决,另外一部分人甚至是绝大部分的城市市民是通过非市场化的手段解决的。”第二个是税收制度。“我们国家到目前为止没有房产税,这是重大的制度缺陷。从历史上看,中国人积累下来的财富都表现为住房,这个和中国的传统文化有一定的关系,但是和我们的税收制度的不完善有更大的关系。”(整理 李和裕)

## 提高市场透明度

最近,围绕商品房签约销售数量和空置率等统计数据,北京市建委和一些开发商“各唱各调”,耐人寻味。一些开发商指责未售出商品房的统计数据统计滞后失真;而北京市建委则认为统计数据每天更新,既不滞后且是准确的。

对于眼下市场数据一团“迷雾”的局面,国务院最新出台的规范房地产市场六大针对性措施的第六条(完善房地产统计和信息披露制度,增强房地产市场信息透明度,全面、及时、准确地发布市场供求信息,坚持正确的舆论导向。)无疑来得非常及时。

究竟谁在误导消费者?从深圳等大城市近期情况看,楼市的确出现了“缩量空涨”的反常现象。

## 调控政策要“精确制导”

建设部住宅产业司司长沈建忠表示,我国房地产调控正在从2005年的“全面开花”向2006年的“精确制导”过渡。建设部今年将通过项目立项和土地供应,加强源头治理,引导和增加中低价位、中小户型普通商品房供给。同时开展以货币

早在去年底,建设部负责人就在房地产市场形势分析会上批评说:调控实施以来,一些开发商制造不当舆论,有的散布不负责任的言论,有的甚至曲解中央调控政策,借助个别媒体误导消费者。建设部部长汪光焘提醒说:“没有国家利益,就没有房地产开发企业的发展。”

中央党校研究员曾业松说,房地产是经济发展的晴雨表,靠制造不实言论支撑房价,误导舆论和消费者,不仅不道德,也是危险的。政府应采取措施,进一步提高楼市透明度,让违规者无处遁形。

据悉,发展改革委已表示将推动公布住房成本的调查工作,国土资源部也表示将提高楼市用地信息的透明度。

这些数据显示,2006年房地产市场调控将进一步加强对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖;发行人最近1个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益;发行人在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险等。

## 股市向好原动力未改

——写在IPO新办法出台之际

□本报评论员

经过广泛征求意见,《首次公开发行股票并上市管理办法》正式颁布,这是中国资本市场发展史上的一件大事,也是围绕今年基本完成股改目标而展开的一项改革和创新发展的的重要举措。

《首次公开发行股票并上市管理办法》的正式颁布,标志着股权分置改革等各项市场基础性制度建设已经取得了重大进展或阶段性成果。一是股权分置改革取得了重大进展;二是上市公司质量逐步提高;三是证券公司风险得到有效化解;四是机构投资者迅速发展;五是市场法制建设不断巩固。这五个方面的变化,昭示着资本市场发展基础得到了进一步夯实。我们应当用战略眼光认识已经发生根本性转变的中国证券市场。

这种根本性转变的一个重要标志,表现为股权分置改革开始以中国经济体制改革以来时间最短、进展最顺利、以及对改革成效争论与分歧最小的重大制度变革而载入史册。它的直接效果就是证券市场告别了漫漫熊市气氛,在投资者信心得到很大提升的态势中,证券市场不断显现出勃勃生机。据央行刚刚公布的4月份金融数据,4月份新增储蓄存款仅为180亿元,这是两年多来的最低水平,而同期M2却依然保持同比18.9%的高速增长,而根据中国证券登记结算公司的数据,3月新增A股账户开户数为12.3万户,而4月份这一数字已上升为20.7万户,其中自然人开立账户是绝大多数。从市场资金结算总额看,3月这一数字为1.596万

亿元,4月上升至2.195万亿元。随着股市的好转,巨额储蓄资金或流向股市。如果证券市场彻底改变了低迷之势,未来将吸引更多的储蓄存款流向股市。金融运行中一直困扰我们的储蓄率过高的突出问题,便会得到有效解决,这对维护国家金融安全,使资本市场更好地服务于全面建设小康社会的大局,又将是功德无量之事。

在中国证券市场的根本性转变中,我们需要树立起适应这种转变的全新理念。虽然A股市场时下发展的势头很迅猛,但由于股改降低估值水平的因素,据统计,5月初,G股板块的市盈率估值水平为16.7倍,市净率估值水平为1.79倍,从世界范围内看,目前A股市场的估值水平并未出现高估。在国民经济总体健康快速增长、人民币稳步升值的大背景下,如果代表国民经济健康发展水准的航母和骨干企业能不断平稳登陆中国内地A股市场,就会使境内投资者不断分享经济增长与本土升值的收益。股市活跃,优质公司上市,证券市场市值合理增长,投资者通过投资获得回报,便是一个市场各方参与者实现多赢的过程。

在今年内基本完成股权分置改革;在不断拓宽合规资金入市渠道中适时启动“新老划断”,使中国证券市场真正成为中国经济晴雨表,中国证券市场就会涌现出用股权分置的狭隘眼光所不能理解的现象和全新的机遇。

股市向好的原动力未改,因为中国证券市场正走进一个新时代。

## 4月份我国工业生产增长16.6%

规模以上工业企业完成增加值6820亿元

□本报记者 卢晓平

国家统计局昨日发布的最新统计数据显示,4月份,全国规模以上工业企业完成增加值6820亿元,同比增长16.6%,增速比去年同期加快0.6个百分点。1至4月份累计,全国规模以上工业企业完成增加值24611亿元,同比增长16.7%。

分行业看,4月份,纺织业规

模以上工业企业增加值增长13.1%,钢铁工业增长14.7%,交通运输设备制造业增长23.8%,通信设备、计算机及其他电子设备制造业增长26.8%。

分产品看,4月份,全国原煤、原油和发电量同比分别增长18.9%、2.6%和11.2%,生铁、粗钢和钢材产量增长17.4%、19%和27.5%,轿车产量增长43.8%。

## 中注协部署执业质量检查工作

具有证券期货业务资格的事务所成检查重点之一

□实习记者 余洋

日前,中国注册会计师协会印发了《关于2006年会计师事务所执业质量检查工作的通知》,对行业执业质量检查工作作出部署。在新老准则转换之年,具有证券期货业务资格的事务所成检查重点之一。

根据部署,本次检查有三个方面的重点:一是具有执行证券期货业务资格的会计师事务所,在新旧会计准则体系转换过程中,执行拟再融资、业绩预告、停牌、退市和频繁更换会计师事务所的上市公司的审计业务。二是执行公司2005年度工商年检审计、验资业务较多的会计师事务所,防止其执业走过场。三是新设立的会计师事务所和小规模会计师事务所的验资业务,及其

是否符合设立条件,是否存在擅用注册会计师名章和冒名签字的现象。

中注协有关负责人表示,今年是修订的《公司法》实施及新会计准则发布之年,为规范会计师事务所执业行为,防止会计师事务所提供有关工商年检审计、验资业务走过场,防范新老准则体系转换过程中可能出现的极少数不规范执业行为,保障新会计准则的顺利实施,维护社会公众的合法权益,有必要开展有针对性的执业质量检查工作。

据统计,过去两年来,共有371家事务所和418名注册会计师在检查中被予以不同程度处理。去年有73家不符合设立条件的事务所移交有关部门,被建议予以撤销。

## IPO办法出台 新股发行重启在即

(上接A1)为防止上市公司“变脸”,《办法》体现出监管部门对企业持续盈利能力的关注,对可能对持续盈利能力产生重大不利影响的情形做出了禁止性规定,如发行人的经营模式、产品或服务品种结构已经或者将发生重大变化,并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响;发行人最近1个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖;发行人最

近1个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益;发行人在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险等。

征求意见稿中涉及发行人独立性、募集资金专项存储制度、中介机构行为等的条款,以及一些为适应发行市场化需要进行调整的条款,均在《办法》中得以保留。

随着《办法》的实施,《中国证监会股票发行核准程序》以及证监会从1996年至2003年发布的系列发行规则同时废止。

