

建设部下“最后通牒” 楼市调控将再度发力

■尚未公布住房建设规划的城市,务必在12月20日前全面完成编制、公布和备案工作
■尚未建立廉租住房制度的城市,必须在2006年年底建立并实施



经济适用房等供应数量有限,是造成房价上涨较快的重要原因 资料图

□本报记者 于兵兵

“总体上是好的,并出现一些积极的变化。”昨天,经国务院同意,全国房地产市场宏观调控部际联席会议向各省、自治区、直辖市人民政府以及国务院各部委、直属机构发布《关于各地贯彻落实房地产市场调控政策情况的通报》(下称《通报》),并对此轮房地产宏观调控的效果定下如上基调。这是自宏观调控效果大检查的消息传出后,有关部门首次对调控效果做出综合表态。

汪光焘下“最后通牒”

《通报》介绍,9月下旬,按照国务院要求,建设部等十部门对北京、天津、内蒙古、辽宁、江苏、江西、山东、湖北、广东、四川、陕西等11个省(区、市)进行了关于房地产调控效果的集中检查。《通报》同时指出,目前房地产调控在若干领域仍存在不足,主要表现在住房结构、房价涨幅和住房保障等方面,仍需调控。

值得注意的是,鉴于目前全国不少城市没有按调控要求公布住房建设规划,廉租房制度仍未完全建立,建设部部长汪光焘昨天提出:尚未公布住房建设规划的城市,务必在12月20

日前全面完成编制、公布和备案工作;尚未建立廉租住房制度的城市,必须在2006年年底建立并实施。

正式通报楼市调控效果

从去年开始,房地产市场宏观调控的大幕就拉开了,调控方向也从简单的房价调控向住房结构、土地管理和住房保障等深层次体制渗透。今年9月,上海、南京、武汉等地相继传出消息,中央调查组开始对全国近一段时期的楼市调控效果进行摸底。此后,关于国务院对调控效果是否满意的猜测不断见诸报端,但说法不同。此次,经国务院同意,调控情况终于正式向各相关部门通报。

资料显示,全国房地产市场宏观调控部际联席会议制度始创于2002年,由建设部、国土资源部、财政部、人民银行、国家税务总局、国家统计局等部委组成,旨在定期分析全国房地产市场形势,加强对市场情况的监测和调控。

出现五大积极变化

《通报》指出,目前房地产市场已经出现的积极变化体现在五个方面:一是住房供应结构调整开端良好。截至2006年9月底,全国已有276个城市

(含地级以上城市101个)按期公布了住房建设规划。新建住房套型结构比例的落实工作启动,28个上报数据的直辖市、计划单列市、省会城市,新出让土地的商品住房项目中套型建筑面积90平方米以下的比重占75%。

二是住房保障工作力度加大。截至2006年9月底,已有26个省(区、市)将廉租住房制度纳入目标责任制管理。268个地级以上城市建立并实施了廉租住房制度。10个省(区、市)明确了土地出让净收益用于廉租住房建设的具体比例。浙江等省经济适用房竣工面积占商品住房的比重超过10%。

三是税收信贷土地政策稳步落实。房地产税收实现一窗式征收;金融部门落实新的住房信贷政策,加大对房地产信贷业务的监督检查力度;土地供应调控力度进一步加强,闲置土地清理力度加大,北京、南京、苏州、广州、大连、泉州等城市积极开展了“限套型、限房价、竞地价、竞房价”普通商品住房建设试点。

四是房地产市场秩序有所好转,各地加强监管,查处了一批违法违规案件。

五是城镇房屋拆迁规模得到合理控制。

逾65%地级市未公布住房规划

“尽管贯彻落实房地产市场调控政策工作取得了一定成绩,但当前房地产市场运行中还存在不少困难和问题。”《通报》称,对政策的认识存在一定差距是一些地区落实政策不坚决、调控措施不到位的重要原因。

在住房结构和住房保障方面,数据显示,截至2006年9月底,全国还有65%的地级以上城市、91.1%的县级城市未公布住房建设规划;另外仍有5个省(区、市)没有建立廉租住房制度目标责任制,19个地级以上城市没有建立廉租住房制度。对此,建设部部长汪光焘昨天以两个务必的方式给各地最后时间点,其中“公布住房建设规划”的截止日期为12月20日,建立廉租住房制度的时间节点为2006年年底。

另外,部分城市住房价格涨幅仍然偏高也是《通报》提到的主要问题之一。2006年10月,全国70个大中城市新建商品住房销售价格同比上涨6.6%,涨幅仍然比上月提高0.3个百分点。此外,落实土地、信贷政策的具体措施仍有待完善。

下阶段主攻住房结构“顽疾”

□本报记者 于祥明

主要做好四方面工作

“住房结构不合理、住房保障制度不完善是导致房价过快增长的根本原因。”中国社科院金融研究所研究员尹中立向上海证券报表示,由于廉租房制度不健全,廉租房、经济适用房供应量有限,导致大多数人要想住房只能去买商品房,造成房价上涨的心理预期。

建设部等部门也认识到这一问题。《通报》认为,尽管贯彻落实房地产市场调控政策工作取得了一定成绩,但当前房地产市场运行中还存在不少困难和问题,主要是对政策的认识存在一定差距,这是一些地区落实政策不坚决、调控措施不到位的重要原因。“政策大都出台了,关键就是落实。”建设部政策研究中心副主任王珏林说。

同时,要深入开展房地产交易秩序专项整治,加强对房地产开发建设、销售的全程监管。继续加大对房地产市场违法违规案件的查处力度,防范和制止各种规避结构调整政策、变相囤积房源行为,严厉查处哄抬房价、扰乱市场秩序的房地产商。

建设部部长汪光焘透露,2007年一季度,建设部将会同全国房地产市场宏观调控部际联席会议成员单位,对各地落实住房建设规划尤其是廉租住房开工建设等情况进行检查。对调控政策落实到位、房价涨幅没有得到有效控制、结构性矛盾突出、拆迁问题较多及未把新建住房套型结构比例分解到区域、未落实到具体地块、项目的城市,要限期整改并追究有关领导责任。

根据《通报》,2007年6月,各地和各有关部门将对新建住房套型结构比例要求的落实情况年度考核;各地要严格落实各项管理制度,规范发展经济适用房,坚决禁止党政机关以任何名义和方式搞集资合作建房。

去整整半年多时间。但是,一些地方房价过快增长的趋势仍然没有得到有效控制。

11月28日北京市建委公布的数据显示,今年第三季度北京普通期房预售成交均价为7825元/平方米,与第一季度房价(6885元/平方米)相比,又涨了近1000元/平方米。

“房地产市场是个复杂的系统,调控牵涉到多方利益的博弈。”北京阳光100置业集团有限公司副总经理范小冲坦言,这种博弈需要一个过程,宏观调控政策的落实也不会立竿见影。

中原地产华北区董事总经理李文杰则认为,宏观调控在房地产市场交易秩序方面成效相对显著,但是在土地供应、税收等方面,各部门还需要进一步协调,使政策更具操作性。

政策落实很难立竿见影

“国六条”出台到现在,已经过

■相关新闻

建设部曝光房地产市场违法违规十大典型案例

□本报记者 柯鹏

建设部等部门昨天表示,房地产市场秩序专项整治工作开展以来,一些城市如北京、重庆、成都、福州、南昌、宁波、青岛等,及时查处了一批严重扰乱房地产市场秩序、侵害消费者合法权益的违法违规案件,对规范当地房地产市场秩序起到了警示和促进作用。

记者获悉,建设部通报的十大案件分别是:北京万德福房地产开发有限公司违法违规预售商品房案;南昌市华东装饰建材博览城有限公司违法违规预售商品房案;九江恒盛置业有限公司违法违规发布预售商品房广告案;北京鼎成房地产开发有限公司违法违规重复销售案;重庆龙襄物业发展有限公司虚假承诺“售后包租”违法销售案;宁波华晨房地产经纪有限公司法定代表人胡某合伙诈骗案;济南建华房产营销策划有限公司无照经营及虚假宣传案;福州大伟房产经纪服务有限公司合同违法案;成都华业物业发展有限责任公司逾期办理房屋权属登记案;北京都田测绘事务所违法测量案。

据悉,上述开发商、代理商等都受到了罚款、降级、没收违法所得等相应处分。其中,重庆龙襄物业发展有限公司及其下属的重庆江航物业发展公司

对其收购的农贸市场和商业房产,以夸大、虚假宣传、承诺10年高额返利回报(从8%逐年递增到14%)、买摊位送摊位等手段,对外分零销售,共销售摊位3239个,其销售的大多数商铺没有及时办理商品房预售登记备案和权属登记手续。后该公司不能兑现返利承诺,使购房者的投资回报落空,上当受骗的业主多达2753户,涉及销售金额24547.45万元,造成恶劣的社会影响。目前该公司法定代表人已被逮捕。

特别值得一提的是,宁波市华晨房地产经纪有限公司法定代表人胡某,借用公司名义私下炒卖二手房。采取支付少量定金或部分购房款等手段,将当事人出售房屋过户至该公司员工或其亲友名下,然后将房产进行抵押或者转让,通过首付款与最后付清房款的时间差赚取非法利润。最终由于资金周转不灵,无法按约支付客户房款,客户集体上门逼债。经查,胡某以公司员工等名义共与张某某等52名售房者签订了《存量房屋买卖合同》,骗购房屋54套,价值人民币约4646万元。8月3日,该案经浙江省高级人民法院审理,判决胡某合同诈骗罪,有期徒刑15年,并处罚金200万元。

■记者观察

地方政府何时不再“做样子”

□本报记者 于兵兵

年关岁尾,当人们开始回顾这一年的房地产调控之时,《通报》昨天适时出台。这是权威部门关于调控效果的综合评定,楼市调控的成效让人颇感欣慰。但据此乐观地估计房地产市场调控形势显然为时尚早。

面对房地产市场中的不健康因素和隐患,国家频频“亮剑”,税收、信贷、土地等方面的调控措施也已全面启动,但全国很多城市房价仍出现上涨,住房保障体制举步维艰,部分地方住房供应计划迟迟未出,廉租房制度尚未建立。而这些现象背后的根本原因,是地方上的一些部门在执行调控政策时仍没摆脱“做样子”的思维。

5月底,九部委联合发布房地产宏观调控十五条意见,第一条即明确要求:各级城市(包括县城)人民政府要编制住房建设规划,明确“十一五”期间,特别是今后两年普通商品住房、经济适用房和廉租住房的建设目标,并在9月底前向社会公布。

然而,9月倏忽已过,全国未按要

公布规划的地级以上城市仍占65%,县级城市占91.1%。“我们都没听说还有住房规划这回事。”华中地区一个中等城市的房地产记者称。而在该市相关政府部门人士的公开讲话中,住房供应计划的推出时间早已推后到2007年。

建设部部长汪光焘昨天表示,未公布规划的城市务必在12月20日前公布规划。从今天开始的短短20天内,占比超过全国半数的城市能否按期公布规划,仍是一个问号。

另一个让人头疼的问题是,住房保障被看作解救楼市问题的最大法宝,而各地的执行情况却令人担心。虽有官方数字称,目前仅有5个省没有建立廉租住房制度目标责任制,19个地级以上城市没有建立廉租住房制度。记者从实地了解到的情况是,建立了廉租住房制度的城市,目前可以受惠的群体依旧是微乎其微。

“现在的问题是,地方上的一些部门,没有真正踏实地坐下来研究住房保障体制,思考切实可行的办法,而只是想做样子。”华东一个城市的房地产主管部门工作人员坦言。

范福春:确保财务信息披露质量

(上接A1)他重点从促进会计适应

经济发展进程、促进市场经济体制完善、维护社会公众利益、提高上市公司质量、提高我国对外开放水平、会计准则国际趋同等方面概括了新会计准则体系发布实施对资本市场和上市公司的重要意义。随后,王军副部长进一步总结了企业会计准则体系的变化、精髓和对上市公司及其高管的影响。他指出,新会计准则要求企业着眼于长远发展,而非眼前利益,鼓励自主创新、和谐发展,着力保护公众利益、健全市场体系,促进市场在资源配置中发挥基础性作用,其精髓是提高上市公司信息质量。王军副部长还通报了财政部下一阶段将重点抓好的几方面工作。他从提高认识、抓好配套、健全内控和培养人才等方面就上市公司如何贯彻实施新会计准则体系提出了相应的希望和要求。他指出,财政部将积极配合中国证监会的监管工作,坚决保护投资者和严格执行新准则的广大上市公司的利益,维护公平、公正、公开的市场环境。

中国证监会范福春副主席做了“行动起来,把新会计准则的学习和贯彻落实真抓好”的讲话。他要求上市公司要正确认识新会计准则,认真学习新会计准则的各项规定。

他指出,对证券市场而言,新会计准则的颁布和实施及时适应了股权分置改革后证券市场面临的新形势的需要,

有力地支持了证券市场的机制创新和产品创新,满足了证券市场向高质量财务会计信息的需求。他要求上市公司质量、提高我国对外开放水平、会计准则国际趋同等方面概括了新会计准则体系发布实施对资本市场和上市公司的重要意义。随后,王军副部长进一步总结了企业会计准则体系的变化、精髓和对上市公司及其高管的影响。他指出,新会计准则要求企业着眼于长远发展,而非眼前利益,鼓励自主创新、和谐发展,着力保护公众利益、健全市场体系,促进市场在资源配置中发挥基础性作用,其精髓是提高上市公司信息质量。王军副部长还通报了财政部下一阶段将重点抓好的几方面工作。他从提高认识、抓好配套、健全内控和培养人才等方面就上市公司如何贯彻实施新会计准则体系提出了相应的希望和要求。他指出,财政部将积极配合中国证监会的监管工作,坚决保护投资者和严格执行新准则的广大上市公司的利益,维护公平、公正、公开的市场环境。

三部委将调研房地产领域腐败问题

□本报记者 于祥明

昨天,建设部等部委在《通报》中表示,在落实宏观调控政策中,将继续对房地产交易秩序进行治理。建设部等将结合治理房地产领域商业贿赂工作,开展治理房地产领域官商勾结、权钱交易等腐败问题的调研工作,为消除房地产领域的腐败问题和促进房地产市场交易秩序的好转创造良好的制度环境。

据《通报》介绍,在加大房地产市场违法违规查处方面,北京、重

庆、成都、南昌、宁波、青岛等一些城市查处了一批违法违规案件。其中,重庆市对875家房地产企业进行了检查,纠正了153家房地产企业的违规行为,对36家企业的违规行为进行了处罚,并将个别严重侵害群众利益、社会影响恶劣的重大违法案件移送司法机关进行处理。

通报指出,各地查处的案件,涉及商品房预售、广告、合同、中介、测绘、产权登记等房地产市场的各个环节,表现为非法预售、虚假宣传、无证经

营、售后包租、合同诈骗、不实测绘等各种形式。

根据《通报》要求,目前房地产交易秩序专项整治工作目前已进入自查自究与督察阶段。在此阶段,建设部、国家发改委、国家工商总局将督促各地进一步加大对违法违规行为的查处力度,联合组成督察组对部分城市的整治情况进行督察和抽查,对专项整治工作不力、群众反映强烈的问题不能得到认真解决的地方,将予以通报批评。三部委还将进一步建立健全信

息交流与通报制度,及时总结各地案件查处情况和经验,为制度建设做好基础性工作。

值得注意的是,建设部等三部委将结合治理房地产领域商业贿赂工作,组织力量开展治理房地产领域官商勾结、权钱交易等腐败问题的调研工作,摸清房地产领域产生腐败问题的主要环节、重点部位及表现形式,为消除房地产领域的腐败问题和促进房地产市场交易秩序的好转创造良好的制度环境。