

住建部拟联网监控百城公积金

破属地监管格局

随着住房公积金缴存覆盖面可能进一步被强制扩大以及用途的增加,对 2011 年年末余额已高达 2.1 万亿的住房公积金的安全监管,已成为当务之急。

目前,住房和城乡建设部已经部署相关工作,力争在 2012 年年底完成全国 100 个主要城市住房公积金账户的联网监控,从而打破住房公积金账户仅由属地政府监管的传统格局。与此同时,住建部已经厘定《住房公积金管理条例》(以下简称“条例”)修订工作的时间表,要求在 2013 年 6 月前全部完成,并上报国务院法制办。

在此之前,住建部已在着力推进 40 城市个人住房信息联网工作,这项工作中所积累的经验将被借鉴到 100 城市住房公积金联网监控的工作当中。此外,住房公积金覆盖面的扩大和用于保障性住房建设贷款支持,将随着条例的修订而最终实现“普遍化”。

公积金“百城监控”

2012 年,将被住建部联网监控的除了 40 个城市的个人住房信息,如果不出意外,恐怕还将包括 100 个主要城市的住房公积金账户。2 月 8 日,住建部一位官员向记者证实,住建部部长姜伟新日前已经作出工作部署,要求进一步推进住房公积金运行监管系统建设,力争 2012 年年末覆盖到全国 100 个城市。“主要是为了确保全国住房公积金安全地运行,同时,对使用情况能有实时的了解。”他强调。

目前,该项工作由住建部公积金监管司负责主要落实。在 2011 年年末召开的全国住房和城乡建设系统工作会议上,住建部高级官员已经向与会的各地方主要行政负责人通报过此事,并就工作进度与地方政府进行了沟通。多位与会的地方住房和城乡建设厅官员也向记者证实,地方政府对住房公积金运行监管系统建设工作的推进十分配合。“这项工作 在 2011 年就已经开展了,主要是



技术准备工作,还形成了报告。”2 月 7 日晚间,一位接近住建部的消息人士向记者表示,姜伟新在一次系统内部会议的讲话也证实了这一说法。

在这次内部会议上,姜伟新将公积金监管系统建设列入住建部 2011 年主要工作进行总结。他表示,“(2011 年住建部)加快了住房公积金监管系统建设。部里已经完成了可研报告,在几十个城市采集了住房公积金相关数据,其中资金账户监管功能可在今年年底实现。”在此之前,全国城镇住房公积金的监管一直采用的是属地政府监管的模式,即所在地住房公积金的缴存、使用、账户余额等由属地人民政府负责监管。对于全局信息,地方人民政府以时间段为单位,将数据向中央政府的主管部门即住建部和中国人民银行上报。

扩大覆盖求“安全”

由于住房公积金运行监管系

统建设工作目前尚在推进当中,对于包括 100 个主要城市构成名单在内的更多细节,前述住建部官员表示不便透露。不过,对于 100 个城市覆盖全国主要房地产市场发达城市,他并未否认。记者了解到,在姜伟新明确 2012 年年底力争完成住房公积金运行监管系统覆盖 100 个城市之前,住房公积金缴存覆盖面的全面扩大,在住建部内就已经成为主流意见,并取得了国务院的认可。在 2011 年接受全国人大专题询问时,住建部分管住房保障和房地产工作的副部长齐骥就表示,住房公积金的覆盖面“确实是一个问题”。

在住建部“扩大住房公积金覆盖范围”的意见得到国务院认可后,北京市政府率先提出了扩大住房公积金覆盖面。北京市副市长陈刚在北京住房公积金管理委员会第十二次全体会议上提出要求,实现住房公积金由“制度全覆盖”向“人群全覆盖”的转变。将进城务工人员等人群,纳入住房

公积金覆盖范围,从而达到全覆盖。

住建部政策研究中心的一位学者向记者表示,北京扩大住房公积金覆盖范围的做法得到了住建部的认可,存在进一步推广的可能性,但要视各地经济发展程度的情况而定。“如果覆盖面扩大成为一种趋势,那么住房公积金的总额就会进一步扩大,所以强化监管和安全使用就是十分重要的。”中国房地产学会会长陈国强向记者表示。

监管制度有待进一步细化

住建部数据显示,至 2011 年年底,全国住房公积金余额总计 2.1 万亿元人民币。对于这一巨额资金的用途和功能也多有寄望。除去国务院已经批准在 29 个城市试点的住房公积金支持保障房之外,新任证监会主席郭树清在不同场合亦表示,社保基金、住房公积金等可进入资本市场投资增值。

交面积约为 25.78 万平方米,同比减少 72%;1 月经营性用地成交总金额约为 26.28 亿元,同比减少 70%。成交的 6 幅经营性用地也均以底价成交。

在广州,1 月土地市场更为冷清。中原集团研究中心提供的数据显示,今年 1 月广州土地市场总成交金额为 2.9 亿元,而去年同期则为 28 亿元,缩水幅度高达九成。

四大一线城市中,仅深圳同比略有上涨,1 月土地出让总金额 7 亿元,同比涨幅为 6%。

业内人士认为,一方面,受楼市调控政策的影响,2011 年

也正因如此,对于住房公积金的用途及其安全性,住建部作为中央主管部门十分关注。2009 年前后北京住房公积金管理中心朝阳分中心原主任刘毅腐败案、云南省丽江市住房公积金管理中心原主任王琼英腐败案,均与非法挪用住房公积金直接相关。“也正因如此,制度化的监管势在必行。”中国房地产学会会长陈国强向记者表示。

目前,除去上述住房公积金运行监管系统建设工作的推进外,住建部还在抓紧进行《住房公积金管理条例》的修订工作。按照姜伟新提出的要求,2013 年 6 月前,“条例”的修订工作要争取完成,并上报国务院法制办。目前,这项工作亦是由住建部公积金监管司牵头进行。“修订的内容包括三方面,一是住房公积金的用途和功能的调整;二是对覆盖人群的重新梳理;三是对监管的制度化作约束。据我所知,目前这项工作正在紧张进行当中。”2 月 7 日,接近住建部的权威人士向记者表示。

记者了解到,目前较为确定的修订内容是住房公积金的用途,即放开目前试点的住房公积金批准贷款支持保障性住房建设。

2011 年,住建部会同有关部门制定了试点项目贷款管理、财务管理等配套文件。截至 2011 年年底,已向 50% 的项目发放了贷款,其中重庆、哈尔滨、天津、大连、长春、昆明、无锡等城市已经按计划实现全部放款。姜伟新对此曾表示,“经我部住房公积金督察员多次对试点城市的检查,总体看试点工作进展良好。”因此,目前这一点在“修法”的过程中,已经基本没有争议。

此外,对于监管制度层面的内容,还有待进一步细化。记者了解到,目前住建部正在紧张进行抓紧制定住房公积金管理人员准入、绩效考核和责任追究等监管配套制度。同时继续加强推动逐步统一各地业务管理模式和操作流程,开通“12329”服务热线,建立咨询和投诉渠道。(王尚)

下半年土地市场开始大量地块以底价成交,这种情况延续到 2012 年,使得今年 1 月土地成交低迷;另一方面,受市场预期不明及前期库存积压难售等因素影响,短期内房地产企业拿地的积极性不高。而春节长假也在一定程度上影响了土地供应和成交。

21 世纪不动产上海区域分析师黄河滔表示,就目前来看,2012 年初期的土地出让市场依旧难有起色,尤其是在开发商观望情绪强烈的情况下。“当前楼市整体低迷,土地市场短期仍难摆脱低迷局面。”(王文)

上市房企业绩普降

高层调整应对寒冬

本报综合消息 农历新年前后,房地产行业销售受季节因素影响较为明显,整体销售规模处于全年最低水平,由此也导致开发商 1 月业绩普遍下滑。对此,不少企业开始通过积极调整销售策略与高管以应对楼市寒冬。

龙头房企业绩普降

2 月 3 日,企业龙头万科公布 1 月份经营数据,当月实现销售面积 119 万平方米,销售金额 122 亿元,同比分别下降 28.1%和 39.3%。这是万科五年来首次在开年出现销售面积和销售金额的负增长。

此外,龙湖地产 2 月 8 日发布公告称,今年 1 月,公司实现合同销售金额 11.8 亿元,环比下降 55.5%,同比降幅则超过 70%。保利地产数据显示,1 月公司实现签约面积 12.50 万平方米,同比下降 74.69%;实现签约金额 15.11 亿元,同比下降 69.33%。

不过,一些房企业绩逆势上涨惹人注目。2012 年开年,佳兆业依



本报综合消息 就社会关心的一些纳税热点问题,国家税务总局纳税服务司相关负责人近日就相关税收政策作出了明确解释。

这位负责人介绍,根据《财政部、国家税务总局关于首次购买普通住房有关契税政策的通知》规定,对两个或两个以上个人共同购买 90 平方米及以下普通住房,其中一人或多人已有购房记录的,该套房的共同购买人均不适用首次购买普通住房的契税优惠政策。

这位负责人说,根据《企业所得税法》第二十八条第一项及《企业所得税法实施条例》第九十二条规定,符合条件的小型微利企业,减按 20% 的税率征收企业所得税。其中符合条件的小型微利企业,是指从事国家非限制和禁止行业,并符合下列条件的企业:1.工业企业,年度应纳税所得额不超过 30 万元,从业人数不超过 100 人,资产总额不超过 3000 万元。2.其他企业,年度应纳税所得额不超过 30 万元,从业人数不超过 80 人,资产总额不超过 1000 万元。因此,民办非营利性质的事业单位符合小型微利企业条件的,其经营收入可以申请享受小型微利企业所得税优惠。

这位负责人介绍,根据《国家税务总局关于实施农、林、牧、渔业项目企业所得税优惠问题的公告》(国家税务总局公告 2011 年第 48 号)第七条规定,企业将购入的农、林、牧、渔产品,在自有或租用的场地进行育肥、育秧等再种植、养殖,经过一定的生长周期,使其生物形态发生变化,且并非由于本环节对农产品进行加工而明显增加了产品的使用价值的,可视为农产品的种植、养殖项目享受相应的税收优惠。主管税务机关对企业进行农产品的再种植、养殖是否符合上述条件难以确定的,可要求企业提供县级以上农、林、牧、渔业政府主管部门的确认意见。

北京:保障房建设指标四年一并下达

本报综合消息 2 月 10 日,北京住建委相关负责人表示,为确保今年建设任务落实,要统筹安排好建设任务,把四年建设指标一并下达,合理安排年度建设计划。此前,主管部门已经公布了今年保障房的开竣工任务,即新开工建设、收购各类保障房 16 万套,竣工各类保障房 7 万套。

今年,北京市将有 1500 万平方米老旧小区进行抗震节能综合改造工作。结合这次综合改造,将明确业主的权利和义务。年内要基本完成“三区三片”棚户区改造任务,对 6 万户居民进行安置。启动新增 5 片城市和国有工矿棚户区改造工作,同时结合中心区人口疏解,把 882 栋筒易楼拆除工作纳入保障房安置工程范围。

遗失声明
商水县同发种养农民专业合作社公章丢失,编号:4116230003088,声明作废。
2012 年 2 月 12 日

全国土地市场 1 月成交量同比大跌逾五成

本报综合消息 2012 年全国土地市场开局不利。中国指数研究院的跟踪数据显示,1 月全国 300 个城市土地成交量和住宅用地成交量较去年同期跌幅均超过 50%。京、沪、广、深四大一线城市土地出让金同比降幅更为惊人,上海 1 月土地出让金同比缩水七成,北京则为去年同期的三分之一,广州缩水幅度更是达九成。

数据显示,2012 年 1 月,全国 300 个城市共推出土地面积 11484 万平方米,环比减少 41%,同比减少 21%。其中,住宅类用地推出 3889 万平方米,环比减少

52%,同比减少 45%。成交方面也同样低迷,全国 300 个城市共成交土地 1691 宗,环比减少 51%,同比减少 52%;成交面积 5678 万平方米,环比减少 63%,同比减少 62%。

地块以底价、低价成交仍为 1 月土地市场主旋律,全国 300 个城市土地平均溢价率处于低位,比去年同期有较大降幅。1 月全国 300 个城市土地平均溢价率 2%,较去年 12 月下降 2 个百分点,较去年同期减少 29 个百分点;其中住宅类用地平均溢价率 2%,较去年 12 月减少 2 个百分点,较去年同期减少 35 个百分

点。分城市来看,一线城市的土地市场尤为低迷。北京土地储备管理网的数据显示,2012 年 1 月,北京土地市场受到春节假期影响仅成交 19 宗地块,总土地出让金为 20.61 亿元,而在 2011 年的 1 至 2 月,虽然也受到春节影响,但是两个月的土地出让金分别达到 61.45 亿及 70.9 亿元。值得注意的是,1 月份北京出让的所有 19 块土地,全部以底价成交,其中包括 4 块经营类用地。这也是最近几年少见的现象。

而在上海,据统计显示,2012 年 1 月上海经营性土地合计总成

安徽芜湖:“房产新措施”并非松绑调控政策

据新华社合肥 2 月 10 日电 (记者 杨玉华) 针对芜湖市政府日前出台的房产新政策引发舆论热议,芜湖市政府负责人 10 日向新华社记者表示,新出台的房产政策并非是对调控政策的“松绑”和“救市”,而是为了进一步加强住房保障,促进房地产市场健康发展,满足合理住房需求,吸引和鼓励更多人才来芜落户。

芜湖市日前出台了《关于进一步加强住房保障 改善居民住房条件的若干意见》。

在引导合理住房需求部分,《意见》明确提出,支持自住和改善型住房需求,满足中等偏下收入家庭住房需求,购房给予补助、补贴政策。2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日期间,在市区购买首套自住普通商品房(含二手住房),在办理产权登记时,给予所纳契税 100% 的补助。对购买首套新建自住商品住房面积在 90 平方米及以下、70 平方米以上的,再给予 50 元/平方米的购房

补贴;对购买首套新建自住商品住房 70 平方米及以下的,再给予 150 元/平方米的购房补贴。其中,拥有中专以上学历或初级及以上专业技术资格;拥有硕士、博士学位或副高、正高专业技术资格的购房人在享受首套购房优惠政策的同时,按所购房屋面积还将给予 100 元-300 元/平方米购房补贴。

芜湖市政府有关负责人表示,随着工业化、城镇化进展不断加快,来芜就业创业的人才日益增多。据统计,目前芜湖每年新增就业人员达 9 万多人,实际需求 11 万人,还有缺口 2 万人,其中 80% 为实用和专业人才。“这些优惠政策是为了鼓励实用和专业人才在芜湖就业创业和安居乐业而制定的。”

据悉,为抑制投资、投机性购房,《意见》要求已享受上年度及本《意见》相关财政补助政策的普通住房,自产权登记之日起 3 年内不得转让(实际从购房之日起须 5

年方能转让),否则退回已享受的财政契税补助和购房补贴。

在支持合理购房需求的同时,芜湖房产新政策明确提出,全面加快保障性安居工程建设。确保保障性住房用地和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%,健全保障性住房体系,严格准入与退出机制,将保障房覆盖范围逐步扩大到解决城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和有稳定就业的外来务工人员。

为严控房价,芜湖市还明确要求,2012 年芜湖市区新建商品住房平均价格同比涨幅控制在当年该人均可支配收入增幅以内,并且继续实行严格的商品住房价格审核备案制度,严控房价涨幅,对涨幅波动的项目进行跟踪,对涨幅过大的项目实行约谈,直至取消相关优惠政策。《意见》还明确了考核问责机制,对稳定房价、推进保障性住房建设工作不力的,实行责任追究。

北京市住建委重申房产调控不松动

防止市场大起大落

本报综合消息 近日,北京市住建委召开系统工作会,相关负责人表示,今年北京将坚持限购和差别化的税收、信贷政策。

保持调控政策持续稳定

近期,包括限购在内的房地产调控政策是否会“微调”或“松动”,是社会关注的热点。

当天的会议强调,今年将继续保持房地产宏观调控政策的持续性和稳定性,执行既有调控政策,促进房价合理回归,防止房地产市场大起大落,促进房地产市场平稳健康发展。

这意味着,今年北京的房地产调控将不会放松和动摇。

坚持限购和差别化税收

北京市住建委相关负责人说,今年北京在加大住房保障工作力度,抓竣工、多配售的同时,将保持适度合理的商品房建设规模,力促项目开工入市,加大销售力度,增加普通商品住房供应。

同时,今年将坚持限购和差别化的税收、信贷政策,抑制投资投机性需求,着力满足居民自住型和改善性住房需求。二手房方面,将全面推行此前海淀试点的二手房交易服务平台,稳定和规范租赁市场,稳定住房租金,鼓励各种符合条件的闲置房源进入房屋租赁市场。