

「地产新政解读」

政府只管供求 房价由市场调控



制房地产泡沫,这些政策,一次比一次严厉,调控对象不仅指向了开发商,还指向了投资和投机商。

另一个反常是,在2003年、2005年和2006年地产调控中,一般都是央行对地产泡沫作出判断,然后收紧信贷来控制需求,之后,由住建部牵头拟定政策增加供给。

而这一次,政策调控目标则是双管齐下,并将重点放在供给上。

1月13日的新闻发布会,实际上由住房城乡建设部副部长齐骥主导,齐骥首先表示,最近一些调控政策都是在鼓励和支持居民合理住房消费,同时抑制投资投机性购房。

“商品住房的供求关系更加平稳,供求关系平稳以后,它的价格将按供求关系去调整和浮动。”这是齐骥的目标,也代表中央此轮调控的真实想法。

谁出局?

在自上而下的这场房地产新政中,有人在主导,有人被排斥,更有人被舍弃。

知情人士分析,这场房地产市场调控的战争实际源于2009年年初。

去年年初,在实施一系列经济刺激计划之后,地产市场依旧冷淡,不过,此前房价飙升的梦魇让整个社会对开发商的指责在继续。去年“两会”期间,全国工商联地产商会的一份提案矛头直指地方政府,报告称,在地产项目的总费用支出中,流向政府的部分(土地成本+总税收)所占比例为49%。该提案在社会各界引起轩然大波,不过此后,地产商会开始变得静默,但仍有不少地产商通过各种途径游说政府部门,希望政府尽快出台促进房地产发展的政策。

去年第二季度,大量信贷资金流入房地产市场,北京、上海、深圳等一线城市房地产交易火爆,房价开始飙升,局部区域出现比较严重的地王现象。

7月,以中国房地产业协会副会长兼秘书朱中一在一次内部研讨会上表示,地王和房价问题仅仅是局部问题,不宜全盘处理,所以房地产刺激政策应当维持下去,参加会议的其他学者都坚决反对对朱中一的观点,认为房地产泡沫在深化和扩大,应立即采取果断措施。

不过,朱中一的观点似乎得到了官方认可,之后新华社发表的内参几乎完全采纳了朱中一的意见,住建部官员的表态也非常接近朱中一的看法。

此后,中国一线城市房价开始蹦极式上涨,房价新高不断被刷新,大量投资人群入市,二线市场房价也开始飙升。独立经济学家谢国忠说:“如果说中国房地产没有泡沫,他都不知道什么叫泡沫。”中国社科院也发布报告称“中国80%以上的人买不起房子”。

房价飙升使得朱中一和住建部承受颇多指责,指责者认为中央并未就房地产问题作出最终判断,中房协应该担负部分责任。

去年第四季度,住建部就房价问题开始进行调查,在这次调查和随后的政策制定过程中,住建部没有邀请大的地产商参加,而以前,每当住建部制定房地产方面的政策

时,都会让大地产商提供数据,并邀请他们参加讨论。

不仅大地产商被排斥,全国工商联地产商会和中房协也被排挤在外,中房协方面确认,没有参与本次政策的讨论。业内戏称,中房协被下课了!

一刀切,差异化?

在“国11条”中,“改善性住房”字眼已经不见踪影。此前,银监会对二套住房以及国土部等5部委推出“土地出让金不低于首付50%”等政策都谈到了“鼓励改善性住房需求”。

但“一刀切”并不意味着没有市场化。

“根据不同的客户的信用水平,根据房地产不同的位置、抵押物的价值和变现能力,对贷款实行差异化定价。”央行金融市场司司长穆怀朋说。这样,银行可以根据客户风险自己决定信贷利率的高低,如一个资信比较低的人购买首套住房和一个资信高的人购买二套房,前者可以比后者享受更低的首付,但是银行要求前者支付的利息或许要大大高于后者。

除了二套房贷款比例之外,另一个受关注的问题就是90/70政策是否还要执行(2006年6月,“国六条”要求套型建筑面积90m²以下房型比例不低于70%),“在中小户型供应紧缺的一些城市,会加大中小套型普通商品住房的供应量,只不过不一定叫90/70了,可能会是由各地房地产主管部门根据本市中小户型普通商品房的供应情况列一个总体的控制性规划,进行一个中小户型普通商品房供应量的整体把握。”住建部相关人士说。

下一个担心

新政既定,下一步,市场在担心什么?

开发商们还是有些难以理解政策的突然转变,虽然他们已经看清了政策脉络。据称,不少开发商已经开始考虑放慢销售节奏,捂盘现象可能再度卷土重来。

不过,未来地产新政最大的变数在地方政府,就在中央地产新政日益严厉的时候,地方政府却在逆向调控,试图缓解房地产市场的凛冽寒气。

在去年的最后一天,青岛市委、市财政局6部门出台意见明确提出住房营业税优惠从2年恢复到5年;而在“国11条”颁布当天,杭州市政府公布了房地产新政,对购房入户、公积金等政策进行优惠。去年,杭州土地拍卖收入达到1200亿元,而1至11月的财政仅489亿元。

其实,地方政府行为不难理解,这主要因为土地出让金收入是地方政府的第二财政。最近中国指数研究院公布数据显示2009年中国60个主要城市中多数城市土地出让金收入增长超过了100%,地方政府土地出让金收益大幅提高,其中沪、京、杭占据前三甲。

业内人士预言,今年,房地产市场注定是一个闷骚式变化。

地产商在地产新政与地方冲动之间寻取获利空间是2010年房地产市场一大看点。(据新华社电)

有问有答

售抵押房屋需经抵押权人同意

市民李先生问:我的房屋在银行设定了抵押贷款,我现在想把房屋卖掉可以吗?

律师解答:根据规定,抵押期间,抵押人经抵押权人同意转让抵

押财产的,应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。抵押期间,抵押人未经抵押权人同意,不得转让抵押财产,但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

租客可依照遗嘱接受房主赠房

市民张先生问:我和妻子一直租住一老人的房子,老人无儿女无老伴,现在老人欲立遗嘱将其房屋赠与我们,但老人还有一数十年未往来的同胞弟弟,我们能接受他赠与的房子吗?

律师解答:根据《继承法》第十六条规定“公民可以立遗嘱将个人财产赠给国家、集体或者法定继承人以外的人。”老人有权这么做,张先生可以接受这套房屋。

(京时)

家装提醒

节前装修别太赶

随着春节即将到来,不少装修恰好赶到春节,此时工人一般不太有心思继续花工夫,因为他们准备探亲、购年货等。在此提醒您,节前装修不要太赶,施工细节想周全,便于节后好复工,如果选在一月份开始装修房子,一般需在春节期间停工。为使节后得以顺利复工,这段时间的装修应注意以下几点:

◆施工细节想周全

在节前的工程施工中,就要特别留意一些操作细节,为接下来的停工做好准备。比如,木工活要注意留缝:铺实木地板时,接缝处要留出2毫米的伸缩缝;做家具时,也需留出1毫米的接口缝。这些都是为了避免节后天气变热时材料膨胀而造成起鼓、悬空。另外,石膏线与顶面、墙面需保持5毫米的距离,以避免石膏线开裂。缝隙处可用石膏粉加乳胶调和填缝。

◆现场材料保护好

在春节停工工人离开工地之前,要做好已经完成的成品、半成品的保护工作。比如,现场做的木工制品,一

定要做好底漆,防止停工期间干燥开裂。其次,停工期间,要注意保持施工现场的温度,避免出现温度过低的情况。因为这时候如果室内温度过低,容易对那些对温度比较敏感、但无法采取保护措施的项目造成破坏。最后,在所有人员离开工地时,把水、电、煤气的总阀门关闭,防止出现意外事故。

◆制定合理的工期

春节期间停工在所难免,如何让这段时间停得合理,又能在春节后及时开工,业主与施工方需在前期签订装修合同时尽量将停、开工的日期细化,并在补充条款中约定好延迟开工的违约责任。

◆停工期间多通风

停工期间,业主有时间的话可多去工地,让房子多通风。但是冬季室外温度低,装修后没干透的乳胶漆墙面容易被冻,使得开春后墙面易变色。所以,开窗通风最好选在温暖的午后,每次通风时间别太长,以防窗台附近的墙面被冻而变色。

(新民)

家居小贴士

创意设计 废物变“宝”

阅读的椅子



穿旧了的牛仔裤,别着急扔,将它“穿”在椅子上,看起来还真酷。这个创意作品叫“阅读的椅子”,因为它的靠背和两边都可以用来放杂志和书,给看书的人提供了一种方便:随手取阅。椅子框架采用不锈钢管,十分牢固。哦,对了,为了方便使用,靠背和椅面都可折叠起来。

碎木书桌



利用废旧的材料——木材边角料,做成一张“碎木书桌”。这些零散的木块是用螺丝杆等串联而成,分为台面、台脚两大组件,方便运输。使用者只要用螺母把台脚和台面连接并拧紧就成为一张书桌。木块根据模数的方式切割,减少废物二次产生;台面的白色写字板方便书写、打草图,减少纸的用量;翻开“白板”底面是棋盘,盒内可放棋子或文具。

废纸花瓶



拿起这些精美的花瓶,很多人以为它很重,其实却很轻。原来它不是陶瓷烧制的,亦非金属熔铸的,而是用废纸做出来的。利用废旧报纸和气球设计改造,创作者把它变成各种造型精美的花瓶。花瓶表面上的各种花草图案,据说是采用剩余的壁纸,经过剪裁后粘贴上的。

清晰

1月12日晚8时左右,国务院新闻办网站挂出一则会议通知:13日将举办新闻发布会,由住房城乡建设部、国家发改委、财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会六大部委解读最近地产新政。

以往,国务院新闻办会提前2到3天就公布发布会内容并征集记者问题。

这种“反常”的行为恰似最近房地产新政的反常节奏。过去一个月,中央和各部委连续出了多个政策抑