

住建部发新规：

土地出让后开发商不得调容积率

记者 3 月 20 日从住房城乡建设部获悉,《建设用地容积率管理办法》近日出台,要求任何单位和个人都应当遵守经依法批准的控制性详细规划确定的容积率指标,不得随意调整,确需调整的,不得以政府会议纪要等形式代替规定程序。

《办法》规定,国有土地使用

权一经出让或划拨,任何建设单位或个人都不得擅自更改确定的容积率。符合下列情形之一的,方可进行调整,即因城乡规划修改造成地块开发条件变化的;因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要导致已出让或划拨地块的大小及相关建设条件发生变化的;

国家和省、自治区、直辖市的有关政策发生变化的以及法律、法规规定的其他条件。

《办法》规定,未确定容积率等规划条件的地块,不得出让国有土地使用权。容积率等规划条件未纳入土地使用权出让合同的,土地使用权出让合同无效。以划拨方式

提供国有土地使用权的建设项目,建设单位应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出建设用地规划许可申请,由城市、县人民政府城乡规划主管部门依据控制性详细规划核定建设用地容积率等控制性指标,核发建设用地规划许可证。

《办法》还规定,城市、县城

乡规划主管部门应当将容积率调整程序、各环节责任部门等内容在办公地点和政府网站上公开。在论证后,应将参与论证的专家名单公开。违反本办法规定进行容积率调整或违反公开公示规定的,对相关责任人员依法给予处分。

(上证)

房价合理回归是一个长期过程

国家统计局发布的今年 2 月房地产市场数据显示,70 个大中城市新建商品住宅的价格与上月相比,价格下降的城市有 45 个,持平的城市有 21 个,上涨的城市有 4 个。虽然 4 个环比房价上涨的城市,其涨幅均未超过 0.1%,但与 1 月份 70 个大中城市房价环比全线停涨相比,在诸多业内人士看来,这显示出房地产市场已经开始出现回暖的迹象。

始在目前的价位上止跌。但是,如果我们细看国家统计局出示的数据,就会发现,那 4 个房价环比上涨的城市是贵阳、西宁、济南和包头,它们在我国城市布局中只属于二三线城市,其房价起落并不具有风向标意义。而北京、上海、广州、深圳等房地产一线城市的房价仍然在下跌通道中。这表明,从总体上来说,我国商品房价格下跌的趋势并未改变。

其实,尽管房价下跌已成为一个不可更改的趋势,但是,以行政手段来调控市场是有其局限性的,这主要表现在市场时常会不受行政调控的支配。从长期来看,房价必须下跌,但是就短期来看,房价走势出现一些小的反复也在情理之中。就目前来说,虽然投资投机力量基本已被清除出市场,但是符合购房条件的那部分力量,如果认为房价已经符合其心理预期,那么他们的进入自然会影响到房价。近期一些城市的商品房交易量出

现上升,正是刚需入市的反映。

温家宝总理在今年两会上已经明确,房地产市场调控的目标就是要让房价回归到一个与居民收入相适应的合理价位,而从目前的价格看,离这个目标显然还有很大的距离。但我们应该认识到,尽管房价下跌是政府的一个坚定目标,但是毕竟房地产市场作为曾经的龙头产业,其“一举一动”对整个宏观经济都将产生大的影响,因此政府不希望在这段时间里出

现房价暴跌。

一方面要继续严格执行限购政策,禁止投资投机力量进入市场,另一方面又要以满足合理购房需求来保证市场存续一定的热度,这应该是未来市场调控的一个政策取向。在这种格局之下,个别二三线城市房价出现小幅反弹是可以容忍的,但市场调控的大方向不可能因此而改变,特别是一线大城市的房价仍有较大的下行空间。这样做,既可以保证调控顺利推进,也可保证调控不会因用力过猛而对宏观经济平稳运行产生干扰。

(周俊生)

广告