

重点

社科院发布房地产蓝皮书:

房产税应加快向全国推广

本报讯 中国社会科学院5日发布中国房地产蓝皮书指出,2010年我国主要城市总体地价水平及商业、居住等各用途地价水平均呈明显上升趋势。

蓝皮书指出,2010年我国主要城市总体地价水平及商业、居住、工业用地地价水平均呈明显上升趋势,各用途地价增长率均高于2009年,商业地价增长率超过2007年,多数城市居住用地地价水平增长幅度

明显高于上年同期水平。重点地区中,长江三角洲地区综合地价水平最高,但增长率最低;珠江三角洲地区商业地价水平和增长率最高;环渤海地区上涨幅度较大,居住地价增长率最高。

据统计,2010年,全国主要城市综合地价水平为每平方米2882元,比上年增长了229元。其中商业用地地价最高,为每平方米5185元,比上年增长了473元;其次为居住用地,每平方米4245元,比上年提高了421元;工业用地地价最低,为每平方米629元,比上年提高了32元。

蓝皮书说,从地价水平来看,在2010年重点监测城市中,东部地区和西部地区地价增长较快,尤以商业和居住地价增长明显,工业地价增长体现出东、中、西部的梯次差异。东部地区各用途地价水平最高,且均高于全国平均水平,综合地价达每平方米5735元;中西部地区各用途地价水平则均低于全国平均地价水平,中部地区综合地价最低,为每平方米1949元,西部地区综合地价居中,为每平方米2705元。

蓝皮书建议,目前上海、重庆的房产税试点在“十二五”期间应

加快向全国推广。开征房产税不仅可增加地方财政收入,形成稳定税收来源,也可抑制房价过快上涨,调节收入分配差距,达到“削贫富差距之峰”的效果。此外,征收房产税还需要明确一些基本原则:第一,房产税的征收宜从量从价综合征收,作为收入调节的重要手段。第二,需要对免征或起征点加以论证,各地情况不一,需要有所体现。第三,需要考虑税收的使用,可以进入财政大盘子循环,也可用以对低收入群体的住房补贴,需要立法加以明确。

据新华社、《法制晚报》

国资委:

一般预算39亿

住房支出8388万

据新华社电 国务院国资委5日公布其2011年部门预算,全年一般预算支出为39.445亿元,其中财政拨款约18.015亿元,分别比2010年高出5.1亿元和3.33亿元。

财政拨款支出由一般公共服务、外交、教育、文化体育与传媒、社会保障和就业、医疗卫生、资源勘探电力信息等事务、国土资源气象等事务、住房保障支出等9个分类科目组成。其中,资源勘探电力信息等事务支出约为7.58亿元,仍为财政拨款支出中额度最大的科目,用于国资委机关及直属直管单位经费支出。支出住房保障支出—住房改革支出8388万元,用于按照国家政策规定安排的住房公积金、提租补贴和购房补贴支出。

商务部:

严查成品油

擅自提价

据新华社电 商务部办公厅5日下发通知要求各级商务主管部门会同有关部门坚决取缔成品油非法经营网点,立即制止和纠正正在加油时强制搭售商品等问题,严肃查处成品油经营企业擅自提高成品油批发价格等违法违规经营行为。

通知要求对未经审批开工建设的加油站点,要依法采取措施,立即责令其停工并坚决予以取缔;积极配合工商行政管理及公安部门,严厉打击取缔非法加油网点和流动加油车。

通知要求进一步加强对成品油经营企业的管理,会同相关执法部门,严肃查处成品油批发企业违反价格政策,擅自提高成品油批发价格,不执行批零差率等价格违法行为;严肃查处成品油经营企业以次充好,掺杂使假,在汽油中私自混配乙醇、甲醇及其他溶剂油冒充标号汽油销售等行为。

蓬莱市成为
历史文化名城

据新华社电 据中国政府网5日发布的消息,国务院批复同意将山东省蓬莱市列为国家历史文化名城。

批复指出,蓬莱市历史悠久,地位独特,历史遗存丰富,城市传统格局保存较好,城市建设特色突出。

目前国务院已将115座城市列为国家历史文化名城,其中山东省有8座。曲阜在1982年被列为第一批历史文化名城,济南在1986年被列为第二批,青岛、聊城、邹城、临淄在1994年被列为第三批。泰安和蓬莱后被增补为山东省第七、八个国家历史文化名城。

□专家支持

中国社科院城市发展与环境研究所所长、研究员 潘家华
中国社科院城市发展与环境研究中心研究员 李景国
北京中原地产经纪有限公司三级市场部副总经理、北京房地产中介行业协会监事 宫萍

2011年,房价调控备受瞩目,中央发文,各地实施相关政策,出台调控目标。调控之后房价将是怎样一个走势?2011年房价是企稳还是走低?

中国社科院5日下午发布的2011年《房地产蓝皮书》给出了答案。2011年,我国房价走势将会出现分化格局,低档商品房价格将走低,平均房价水平将下降。

蓝皮书还特别指出,我国经济、人口、社会等房地产发展条件和房地产监管、调控、支持政策均可能面临变局,从而导致房地产市场发生重大转变。

人口变局或致
房地产市场“掉头”

发改委检查商品房

拒不明码标价
一套房罚5000

本报讯 国家发展和改革委员会5日公开责成北京市发展改革委依法处罚违反《商品房销售明码标价规定》等法规的十余家房地产企业,并持续跟踪相关企业整改情况,确保规定落实到位。

发展改革委说,《商品房销售明码标价规定》和北京市发展改革委发布的《商品房销售明码标价实施细则》已于5月1日起正式施行。日前,发展改革委同北京市组成10个检查组,对北京市30多家房地产开发企业在售楼盘明码标价执行情况进行了调查和检查。

经查,北京市大部分楼盘已于5月1日起,在交易场所放置了明码标价公示牌、价目表或者价格手册,基本做到了“一套一标”,并按规定标明了套内建筑面积及单价、优惠折扣、容积率等相关内容。但也存在少数楼盘未在交易场所醒目位置明码标价、未一次性公开所有预售房源、未如实标示优惠折扣、未如实标示已售房源价格、未标商品房价格相关因素等问题。国家发展改革委已经责成北京市发展改革委对检查发现的问题依法予以处罚,并持续跟踪相关企业整改情况,确保规定落实到位。

国家发改委价格监督检查司司长许昆林表示:“对于拒不执行明码标价规定的,发现一起,查处一起。按照相关的处罚规定,每一标处以5000块钱的罚款,每一套房拒不标价的,一套房罚5000块钱。”

发展改革委表示,欢迎全国广大消费者和社会各界共同参与监督商品房明码标价执行情况。消费者和各界人士发现商品房销售存在未按规定明码标价等违法行为的,可以拨打全国统一的12358价格举报电话,向当地价格主管部门反映情况,提供线索,价格主管部门将依法查处。

综合央视、新华社

营业厅前走过。(资料片) 新华社发



价格预测

中高档房价走高 低档房价走低

2011年的房地产市场被蓝皮书形容为结构分化,房价走势出现的是分化格局。为何出现分化?主要是政策的影响。

2011年,中国出台了各项调控措施,被称为是最严的,各地也纷纷出台限购令。

至于具体的房价走势,蓝皮书预计,商品住房市场中高档房价将走高,低档房价将走低,两者形成相持的格局。而纳入销售市场的低档保障性住房统计范围的平均房价将呈现下调趋势。

低档房价走低,保障房价下调,这正是有刚性需求的购房者的美好愿景,盼着房价能够降一些。而最近,各地的房价已开始呈走低、下降趋势。

最新统计数据显示,上月北京新开盘价格暴跌13.23%,成为调控新政后新房市场价格的最大跌幅。限购令之下,开发商为了抢占市场,纷纷低价开盘。

专家分析称,商品房供给增幅放缓,保障性住房加大入市力度导致分化格局。

●原因分析

保障房入市供给增加

专家指出,“十二五”3600万套的保障性住房建设目标,必将形成中高档商品住房供给进一步趋紧、低档住房供给大幅增加的强烈预期,导致中高档房价存在走高压力、低档房价存在走低压力。

另外,由于政策实施存在反复性,导致市场主体对未来政策预期的不确定性,潜在投机性需求向现实需求转化将有所收敛,但转化动力仍存。

需求预测

人口或临变局 新增住房需求将下降

蓝皮书指出,我国经济、人口、社会等房地产发展条件和房地产监管、调控、支持政策均可能面临变局,从而导致房地产市场发生重大转变。

出现变化趋势主要从需求和供给两方面来看。房产特别是住房需求包括消费性需求和投资投机性需求,短期内投资投机性需求可以在一定程度上左右市场格局,但长期市场趋势则由消费性需求决定。

城市住房消费性需求主要来自两方面:其一为新增城市家庭形成的基本居住新增需求,其二为既有城市家庭形成的改善

性新增需求。

蓝皮书预计,“十二五”时期,新增城市家庭形成的基本居住新增需求将呈现下降趋势,既有城市家庭形成的改善性新增需求则取决于经济增长前景和收入分配格局变化。新增住房需求下降主要是和婚配年龄段人口变化有关。

另外,城市住房需求结构也将分化,改善性的中大户型住房需求比重增加。

从供给方面来看,新建房产供给保持近期快速增长后将进入平稳期,但新建房产总量大幅下降的可能性也很小。

●原因分析

婚配人口高峰已过

专家表示,23-30岁是我国城市人口婚配组建新家庭的主要年龄段,婚配年龄段人口变化代表新增家庭消费性住房需求的变化。

全国婚配年龄段人口高峰大致在2014年来临,原有城市人口的婚配年龄段人口高峰早在1998年即已达到。快速城市化可能导致城市婚配年龄段人口高峰推迟,但我国城市化速度在“十一五”期间即出现下降趋势。可预计我国城市以婚配人口计算的新增城市家庭数量将呈下降趋势,这导致新增城市家庭形成的新增住房需求也呈现萎缩趋势。 据《法制晚报》