

稳房价,加大保障房建设力度

——专访菏泽市住房保障和房产管理局局长练建军

本报记者 陈晨



菏泽市住房保障和房产管理局局长练建军

“国五条”公布近两个月,它对菏泽的房地产市场影响将凸显在哪些方面?城镇化大建设背景之下的菏泽如何调控房价?保障性住房,作为民生工程,菏泽如何打造?

4月22日,今日菏泽创办两周年之际,菏泽市住房保障和房产管理局局长练建军接受了本报记者专访,他对刚刚结束的住博会,“国五条”对菏泽房地产市场影响及今年第一季度的楼市整体运行情况等热点问题进行解答。

>>一业发展,百业兴

记者:4月14日住博会圆满结束,三天时间共接待参观群众约10.6万人次,练局长您认为住博会的成功举办对菏泽市房地产业起到哪些推动作用?

练建军:本届住博会是菏泽住博会走过的第十个年头。十年来,菏泽住博会早已成为地产行业发展的标志性盛会,是房地产企业同台交流的大型舞台,展会活动集展、评、招、赛、演多元形式于一体,内涵房地产、中介、金融、建筑建材、家居家装等,成为一个独具特色的产业链。住博会整合相关资源,围绕住宅产业这一核心,实现了品牌会展资源的强强联合,开创了菏泽市行业联动的先河,具有极强的引领、示范作用。

2004年初,菏泽房地产开发企业不足百家,短短十年时间,已发展到近400家,其中一级资质1家,二级资质达到15家,三级资质达到49家。1家企业获得“全国房地产开发诚信企业”称号,5家企业获得“全省房地产开发诚信企业”称号,2家开发企业入选“全省房地产开发企业50强”。十年间全市房地产开发投资年均增长4.73倍;累计新开工面积年均增长2.35倍;房地产业的发展极大地促进了城市繁荣与扩展,截止2012年底,菏泽城镇人口达到334万,城镇人均建筑面积达到36.1平方米,城镇化率为40%。

一业发展,百业兴。房地产业的发展带动了家装、家居、建筑、建材、金融等几十个相关产业的发展。本届住博会从4月12日至14日,历时三天取得骄人的成绩,三天时间共接待参观群众约

10.6万人次,提供政策咨询3万人次,发放宣传资料30余万份;现场成交房屋270套;意向购房860多套,意向交易额达到6.35亿元;现场签约12个大型房地产开发项目,协议总投资额约190亿元,这些项目的投资将会对推动全市开发建设发挥积极的作用。

记者:从今年1月份起,菏泽市区及牡丹区共有十多个地块启动征收,旧城改造加速的状态意味着什么?对菏泽市房地产业会产生怎样的影响?

练建军:今年以来,全市已启动征收项目19个,征收房屋面积223.77万平方米,动迁居民9759户,其中:市区实施征收项目13个,征收面积184.37万平方米,动迁居民7847户。

目前,我市今年第一季度就顺利实施这么多项目,这从一方面也充分说明了市积极贯彻落实党的十八大精神,加快推进城镇化建设步伐。大家知道,我市城镇化进程起步较晚,从2003年开始发展至今也就是短短十年的时间,市、县区内“城中村、平房化”的现象依然较为普遍,城镇化率才刚刚达到40%。

此外,省和市里的经济工作会议也都强调加快推进新型城镇化建设的重要性。同时,为实现小康社会宏伟目标,我省提出到2020年全省城镇化率要达到60%。目前,我市距离60%的奋斗目标还差20个百分点。因此,加快旧城区改造步伐,积极稳妥实施征收项目,必将更加有益于我市城镇化建设,同时也会更加有益于推进我市房地产业持续健康发展。

>>出台措施,应对“国五条”

记者:今年2月份“国五条”出台,受此影响菏泽市城区房屋登记量数倍增加,市房管局采取了哪些措施来应对房产业务的高峰?

练建军:自今年2月底,“国五条”出台后,菏泽市特别是城区同全国其它城市一样,房屋交易登记量成数倍增加,从3月4日至3月底,市区房屋登记业务达4514件,同比增长141.65%。其中,住宅类房屋登记业务4353件,同比增长177.96%。初始登记1725件,同比增长148.56%;新建商品房转移登记696件,同比增长144.21%;存量房(二手房)转移登记828件,同比增长673.83%。

同以往相比,前来办理房屋登记的群众非常多,为更好地方便广大房屋交易者,市房管局积极采取有效措施应对房产业务受理高峰,从研究制定预案、调配专业登记人员、增加受理窗口和设备、延长办公时限和加强舆论引导和政策宣传等多个方面切实确保房产交易窗口工作高效运转,有效缓解部分群众的恐慌心理。

记者:2013年第一季度菏泽房地产市场的整体情况是怎样的,有哪些特点?

练建军:今年以来,我市全面落实国家有关调控的决策和部署,抑制投机投资性购房,加大增加普通商品住房的市场供给,第一季度房地产市场整体供求出现了量增价稳

的态势。

首先是新建商品住房销售持续回暖。今年以来一方面由于被压制的刚性需求大量释放,另一方面春节期间大量的务工人员返乡购房置业,促使市区新建商品住房销量明显增长。以市区为例,第一季度,市区网签新建商品住房为2919套,面积32.98万平方米,同比分别增长了320%和310%。

其次是新建商品住房销售价格平稳。今年以来我局积极落实国家有关房地产市场调控政策,加大市场供应量,当前房地产市场调控仍处在关键时期,从总体来看,我市新建商品住房价格均保持了健康发展趋势,市区前三个月新建商品住房销售均价分别为每平方米3644元、3649元和3658元,环比分别增长了0.26%、0.13%和0.24%,涨幅保持平稳。

其中,新建商品住房中小户型销售增长较快。近几年我市一方面加大中小户型的商品房建设力度,另一方面,因为中小户型总价低,首付款较少,所以部分刚性需求更加青睐中小户型。以市区为例,第一季度90平方米以下新建商品住房共网签2.58万平方米,同比增长了48%和45.7%;90-144平方米新建商品住房共网签26.5万平方米,同比增长了233%和241%。144平方米以上新建商品住房共网签187套,3.09万平方米,同比增长了259%和266%。中小户型销售

量增幅较大。

最后,商业地产发展迅速。今年以来我市商业用房、公寓和写字楼在商品房市场的份额不断提升,供应量和成交量增长迅速。以市区为例,第一季度批准新建商业地产预售面积为4.42万平方米,同比增长了29.24%,销售新建商业地产面积为5.99万平方米,同比增长了395%。

记者:距离“国五条”颁布近两个月,菏泽市房地产市场将面临什么样的环境?

练建军:今年2月20日,国务院针对近期部分热点城市房价上涨趋势明显,研究部署继续做好房地产市场调控工作,确定了五条政策措施(国五条)。菏泽市房地产市场一直保持健康平稳的发展趋势,作为三四线城市,菏泽市多以刚性需求为主,投资性购房较少,房价一直处在全省较低水平,“国五条”的出台短期内并未对菏泽市新建商品房市场的预期有所改变。

今年第一季度市区批准新建商品房面积32.86万平方米,销售新建商品房面积40.33万平方米。同比增长3倍以上,从菏泽市发展态势看,城镇化工作逐步推进,城市不断发展,城镇人口的不断增加,城市配套的不断改善和升级,这些原因在一定程度上必将推动菏泽市房地产市场发展。

>>增加房源,稳定菏泽房价

记者:房价仍然是人们关注的焦点,今年以来菏泽市的房价稳中有升,菏泽市在稳定房价方面采取了哪些措施?

练建军:前面我们已经提到,今年前三个月,菏泽市市区新建商品住房价格环比分别增长了0.26%、0.13%和0.24%,涨幅平稳趋缓,无大波动,保持了良好的发展态势。近年来,为促进菏泽市房地产市场良

性发展,房管局积极采取有效措施,特别是稳定住房价格上加大工作力度。

首先是积极落实国家关于房地产调控政策措施,紧密结合菏泽自身发展实际,确保房地产市场稳定健康发展。其次要坚决抑制投机投资性购房,开通监督举报电话,广泛接受社会监督,严厉打击各种投机投资性购房行为。还需要加强市场监管

和预期管理,每年都会定期不定期开展检查活动,提高商品房预售门槛,引导房地产开发企业理性定价,强化预售资金管理,完善监管机制。

同时,增加普通商品住房供应,积极引导、督促开发企业严格按照合同约定建设施工,加快中小套型普通商品住房项目的建设,及时形成有效供应。

此外要加大保障性住

房供应力度。近几年来,全市建设各类保障性安居工程8.4万余套,发放廉租住房租赁补贴6000余户,有效帮助20万人解决了住房困难问题,使低收入困难群体共享改革发展的成果。其中市区内先后集中开发建设了环翠苑小区、花城小区、亨达小区、滨河新城小区、康馨雅苑小区、和谐家园小区等6个保障房小区,建筑规模过万套。