



# 房价分化很严重,但不会崩盘

## 住建部部长陈政高:要稳定一线城市和部分二线城市房价

“三四线城市的价格现在大体上是回落的,问题和矛盾主要集中在一线城市和一部分二线城市。现在的一项重要任务是稳定一线城市和部分二线城市的房价。”15日,十二届全国人大四次会议新闻中心举行记者会,住建部部长陈政高对我国房地产市场的走势作出回应。

本报特派记者 周国芳 3月15日发自北京



15日,住建部部长陈政高等就“棚户区改造和房地产工作”答记者问。新华社发

延伸阅读

## 市场情绪转变比优惠更重要 外资银行称楼市最黯淡时期或已结束

3月15日,外资银行渣打银行对记者表示,渣打中国开发商景气指数基于针对30家房地产开发商的专项调查得出,最新指数显示楼市情绪出现改善,房屋销售回暖刺激开发商扩张意愿并减轻其融资负担,但去库存缓慢或持续抑制房价上涨。渣打银行认为,楼市政策正变得更加宽松,改善性需求正在增加。

渣打银行表示,房地产投资方面的调研结果与官方已发布数据保持一致,表明进入2016年房地产投资活动出现改善但仍维持低位。房屋新开工面积和土地成交量等前瞻性指标显示,2015年底房价出现低位企稳迹象。这表明楼市最黯淡的时期或已结束,但房价上行风险同样或将有限。较2015年相对中性的楼市政策立场而言,今年年初楼市政策显著放松,政府明确表态称将支撑楼市并提升需求。预计2016年房地产投资将保持较低的单位数增长,但预计与截至2015年底时的负增长相比,增长势头或将改善。渣打银行认为,2016年房地产投资出现小幅正增长将有助于稳定经济增长。

渣打银行表示,多数受访开发商认为房价调整行将结束,房价进一步调整对住宅销售的刺激作用或将减弱。开发商认为市场情绪的转变比降价优惠对推动楼市复苏更加重要。 据中国证券报

## 邹城城区买房每平补100元

### 加快去库存,开发商还能自主调整户型

本报济宁3月15日讯(记者于伟 陈鸿儒) 15日起,在邹城城区规划区内购买新建商品房,可享100元/平米的奖励。这项政策没有户籍限制,非邹城籍居民买房也能享受。

从3月15日起,在邹城城区规划区内,购买楼盘表内现可售商品住房(经济适用房除外)的,对购房人给予每平方米100元的奖励,奖励面积以网签的商品住房买卖合同中载明的房屋面积为准,车库、车位、储藏室不在奖励范围。

对楼盘所在地及房源,新政均作出了规定。“城区规划区,即包括邹城老城区及

孟子湖新区,在这个区域内,所有已取得预售许可证的新建商品房,均在范围之内,自然就不包括二手房及保障房。”邹城市房管局公房管理所所长、房产策划师徐峰说,目前邹城住房库存量需两年时间化解掉,本次出购房奖励政策,也是为了加速户籍城镇化进程,从而达到去库存目的。

每平方米给予100元补贴,购买100平米房子,就能省掉1万元,对购房者来说,这是实实在在的实惠。“其实很多购房者都在等政策,这次出台现金补贴政策,也是为了打消购房者观

望情绪。”在徐峰看来,邹城出台该项政策,就要一竿子到底,从根本上减轻购房者负担,而购房人凭商品住房买卖合同、交款票据也能享受子女就近入学政策。

该项新政,除对购房者给予补贴,也给予了房企更大空间,允许房企调整户型,以更好对应市场需求。在建房地产项目,在不改变用地性质,容积率等必要规划条件的前提下,新政允许房地产企业适当调整商品住房套型结构,满足合理的消费需求。徐峰说,这样一来房企就可根据需求,调整户型卖出更多房子。

对如何领取补贴及结算日期,新政也做出规定。领取奖励的购房人凭身份证、网签的商品住房买卖合同、交款票据到邹城市房地产交易所办理,邹城市房地产交易所对购房人领取奖励留存的材料进行汇总,一月一结算,经财政部门审核无误后拨付奖励资金,资金到位后通知购房人领取。

此外,享受奖励的购房人,如撤销或变更合同备案,须退还奖金后方可办理,而3月15日前网签的商品住房,变更或撤销备案重新出售的不予奖励。

## 1 目前楼市到底怎么样? 市场已企稳,三四线库存严重

在记者提问中,房价问题最受关注。有记者提问,去年下半年以来,房地产市场出现了回升态势,但是市场的分化在加剧。楼市是否会出现大起大落?

陈政高表示,现在中国的房地产市场有三个主要特点:一是销售企稳回升,2014年,销售面积、销售额双双下降,其中销售面积下降了7.6%,销售额下降了6.3%。去年销售逐月回升,到年底销售面积增长了6.5%,销售额增长了14.4%。今年1—2月份仍然保持了这个势头;二是分化严重,而且日趋严重。一线城市和三四线城市情况大不一样,给调控带来挑战;三是库存严重,去年年底库存达到了7.18亿平方米,同比增长了15.6%,今年1—2月份库存又达到了7.39亿平方米,增速达到了15.7%,主要集中在三四线城市。

## 2 如何应对一二线城市暴涨? 严抓限购、税收、金融政策

针对舆论关注的北上广深等城市房价“暴涨”问题,陈政高表示,目前的一项重要任务是稳定一线城市和部分二线城市房价。

陈政高介绍,春节后,一线城市房价上涨过快,政府都主动采取了很多措施,包括实行严格的限购、税收、金融政策;增加土地供应并公布于众稳定预期;增加中小套型的供应数量,搞好保障房建设;打击各种违法违规行为;主动发声引导舆论。

“从网签数据看,已经收到了一定成效。”陈政高说,部分二线城市春节后房价也上涨过快,住建部正密切关注随时沟通。下一步除了做好一线和部分二线城市的房价稳定工作外,还将抓好价格监测,随时发现问题,及时提出对策,努力保持房地产市场平稳健康发展。

## 3 会不会像日本一样崩盘? 国情不同,不会断崖下跌

有媒体提到,现在社会上有一种担忧,认为目前我国房地产市场似乎和上世纪80年代的日本非常相似。当时日本的房价从1985年开始,在6年内增长了3倍,随后从1991年开始出现断崖式下跌。中国的楼市会不会像当时的日本一样发生崩盘?

对此,陈政高表示,“最近网上有一些文章,社会上也有一些议论。围绕这个问题,我请教过一些专家。首先,时代不同。日本发生的事情是在二三十年以前的事情,背景、政治、经济条件和今天都大不一样,甚至是完全不一样了。其次,国情不同。中国和日本的城镇化水平不同,经济发展阶段不同,宏观调控的措施也不同。我国房价不会像上世纪80年代的日本一样,出现断崖式下跌。”

## 4 农民工进城买房很勉强? 能就业能上学才愿意买房

最近,各地陆续出台一些鼓励农民工进城买房的政策。但也有人认为,以农民工的支付能力进城后根本买不起房,或者会因为缺乏持续的就业最后被迫返乡。

陈政高表示,引导农民工进城购房有助于推进以人为核心的新型城镇化。农民工购房是自身的需要,有利于农民工在城市就业创业。因为只有安居才能乐业,有利于农民工的家庭幸福,有了房子,妻子、小孩甚至老人就可以团聚。

对农民工进城购房,陈政高曾走访过一些农民工在城市的家庭,他说,现在一些中小城市农民工的购房占整个购房总量的30%左右,在县城占到了50%,甚至更高。农民工在城镇购房潜力很大。

陈政高介绍,鼓励引导农民工进城购房,要落实享受基本公共服务的政策,特别是小孩上学。此外,要努力解决农民工的就业问题,只有就业了才能免去后顾之忧。

## 5 中介加价牟利怎么整治? 今年将严打,违规就入黑名单

针对一些房地产中介发布虚假房源信息、加价卖房牟取暴利等不法行为,住建部副部长陆克华表示,我国目前有6万多家房地产中介机构,住建部已决定今年开展一次专项规范和整顿行动。

陆克华说,专项行动将重点规范中介机构房源信息发布,全面推进房地产转让合同的网签,切实加强房地产交易资金的监管,强化对房产中介的备案管理,加强中介从业人员管理,完善信用信息系统,将不良的、违法违规的中介机构和从业人员纳入系统形成黑名单。各级房地产主管部门也要加大日常的监督检查力度。

相关新闻

## 买房直接补贴 已有60多城市

据不完全统计,全国至少已有60多个城市直接补贴购房者,且大多为三四线城市,各地出台的补贴方案也各式各样:

四川省眉山市对符合条件者,凡购买城区内144平方米以下新房,每平奖500元;杭州市富阳区学历越高的补贴越多,对全日制本科学历的购房者,补助购房款的1.5%,最高不超过3万元;河南省安阳市只要在市区范围内购买普通商品住房,直接补两万元;福建省连江县按“面积梯度”补贴,购60平方米以内每套补贴1.2万元,60到100平每套补贴2.2万元;昆明对购买商品住房配建的非人防地下车库给予每平方米160元的补贴,补贴面积最高不超30平方米。(综合)