

房地产调控或砸下问责重槌 或出跨城市联网限购

作为调控“红线”的限购政策未来仍有提升空间。记者近日从有关渠道获悉,跨城市联网实施限购也存在可能性。

住建部政策研究中心副主任王珏林指出,今后房地产调控从严的首要一条就是限购,各地决不能松动,并且要长期执行。

跨城市联网限购有可能

记者注意到,目前所谓最严厉限购政策,其执行城市数量为40多个,并非全国都限购,而且部分城市限购区域仅限于城区,范围有限。在实际操作中,有些地方也容易打擦边球。

从这个层面看,目前的限购政策有进一步完善的空间,限购城市的范围也有扩大空间。

特别是,住建部在6月底前完成了40个重点城市个人

住房信息系统联网,这将为跨城市“联网限购”提供技术支持。未来跨区域的投资投机性购房将面临限制。

同时,记者从一些部委了解到,其他方面的房地产调控储备政策也有空间。

比如,对房地产的信贷闸门进一步收紧;土地方面,在增加土地供应的同时,继续加大对闲置土地的清理,进而挤压存量入市;税收方面,加快房地产税征收试点等。

国土资源部正计划继续加大闲置土地整治力度,并要求各地每周报送土地出让情况,以便及时发现“地王”苗头地块的出让情况,对土地市场进行预调。

约谈问责重槌或砸下

更值得一提的是,在约谈之外,高悬的“问责”之槌有可能重重落下,对地方政府而言压力巨大。

据不完全统计,从2007年至今,国务院一共派出

过六批督查组专项督查地方楼市调控。回顾楼市督查历程可以发现,一般是在新政出台后不到半年的时间派出督查组,但督查的警示意义多过问责,至少从公开信息中很少看到对地方政府的问责。

“事实上,近年来因为落实调控政策不到位,确有个别地方被约谈,要求整改。但是与约谈相比,公众要求公开问责的呼声更高。”一位业内人士分析认为,无论问责之槌先砸到

哪个地方,其对地方政府的警示作用都是巨大的。

从一些地方政府的近期反映,已经能看出房地产调控始终从严的趋势。

近日,江苏省住建厅负责人表示,“严禁出台放松调控的政策措施,要加强信息引导、商品房预售管理、监测分析、市场监管、商品房预售资金监管,还要加大保障性安居工程建设,确保全年任务顺利完成。”

据《上海证券报》



京12项目8月初集中开盘,老项目放量占主力

北京上周迎来楼市的供需两旺。记者近日获悉,亚豪机构统计显示,8月6日到12日,北京共有12个项目开盘,开盘个数创下2010年底以来85周新高。与此同时,北京新房上周签约3506套,创下7月以来新高。不过,剔除其中的保障房因素,商品住宅成交量环比基本持平。

亚豪统计显示,相比此前一周全市只有两个项

目开盘的冷清,上周(8.6-8.12)12个项目开盘,3211套可售住宅入市,环比呈现数倍的增幅。

对于这种集中放量,亚豪机构副总经理任启鑫表示,市场成交的回升本身开始推动楼市供应上行。另外一个偶然因素是,7月下旬以来的阴雨天气影响,也使部分项目推迟开盘时间,造成上周的集中开盘。

在上周开盘的12个项目中,10个都是老项目后期。一刚需楼盘开发商告诉记者,目前的供应热顶多算是低位回暖,套数存量大的普通楼盘是分批入市,总价高的高端楼盘则经过较长时间的蓄客才开盘。

上周开盘的绝大多数是刚需楼盘,此外包括3个单价在4万元/平方米以上的项目,五矿万科·如园、

金茂府和中信城。据万科方面介绍,8月12日开盘认购率超七成。

对于近期高端置业者的出手,北京万科副总经理肖劲向记者表示,受宏观经济大势影响,买房人对房地产市场预期更明朗。另外,7月上半月,同处京西板块的万柳地块高价成交,也使许多买房人放弃观望。

据《新京报》

保障房贷款增量占住房开发贷增量比重达104.2%

上海银监局数据显示,截至6月末,上海保障房贷款增量占同期全部住房开发贷款增量的比重达104.2%,而这一比重在2011年末为71%。

上海银监局指出,这表明银行压缩了其他商业性住房开发贷款,住房开发贷款的全部增量均用于支持

上海市保障房建设。

上海在2011年建立保障房建设项目“名单式”管理机制,以确保保障房建设名单制项下重点项目的贷款需求得到优先满足。截至6月末,上海市名单制项下保障房贷款余额为685亿元,同口径较年初增加175亿元。

上海银监局相关负责

人透露,与2011年相比,上海市2012年保障房建设和旧区改造工作的任务更重、资金需求量更多。

根据上海银监局一季度对上海主要中资银行2012年信贷支持保障房和旧区改造的规模计划调查结果,上海辖区内银行已在2012年信贷计划中大幅增加了

上海保障房和旧区改造项目的贷款投放额度,信贷计划中安排的保障房项目和旧改贷款增量预计为314亿元。

最新的统计结果显示,目前各家银行的在沪分支机构力争全年实现保障房项目及旧改贷款增量651亿元。

据《东方早报》

量价齐跌!深圳新房成交773套均价20364元/平

据搜房网数据监控中心统计上周(08.06-08.12)深圳全市新房共成交7.96万平米/773套,环比分别下跌13.55%和15.61%;成交均价20364元/平,环比下跌11.35%;成交总金额16.20亿元,环比下跌23.36%。周成交前三甲分别为中洲中央公园、振业城和宏发上城。

据搜房网数据监控中心统计,深圳上周新房成交全线回落,其中龙岗成交套数下跌近3成,南山成交面积下跌逾4成,上周全市共成交7.96万平米/773套,环比分别下跌

13.55%和15.61%。而在成交价方面,同样呈现回落趋势,其中龙岗下跌11.27%,上周全市成交均价20364元/平,环比下跌11.35%。成交总金额16.20亿元,环比下跌23.36%。

业内普遍认为,目前深圳楼市以大户型为主的项目陆续入市,改善性需求得到释放,在传统旺季来临之际,深圳楼市将迎来一股新的推盘高潮,加紧出货成为共识,金九银十前消化库存,稍稍减轻房企旺季销售的压力。

据搜房网数据监控中心



肯定与警示兼有 楼市督查定调从严

“不仅仅是表面上肯定各地调控,国务院督查组对地方一些不执行不到位的做法给予了明确警示。”8月12日,一位接近国务院督查组的人士表示。

该人士表示,国务院督查组之行本身,就是定调“从严调控”。如果房价反弹态势明朗,中央政府肯定会果断出手。而据记者此前从相关部委了解到信息来看,房地产调控储备政策早已有之,适时而动无可置疑。

督查报告尚未成文

上周,在国务院督查组还未完成此次督查报告之际,由某网站流传出一份有关各地督查情况汇总表,被冠以“肯定16省市楼市调控”的基调,对此,权威人士表示,这种看法是偏颇的。

实际上,据了解部分督查组情况的人士透露,国务院督查组对地方一些不执行不到位的做法给予了非常明确的警示,同时也有督查组成员对进一步完善调控政策的办法,提出了自己看法。

7月下旬,国务院先后派出8个督查组,对16个省(市)贯彻落实国务院房地产市场调控政策措施情况开展专项督查。此次督查的重点为:住房限购措施、差别化住房信贷政策、住房用地供应和管理、税收政策执行和征管等情况。

从已透出的情况看,国务院督查组对16个省市的楼市调控效果给予了肯定,但同时也给了湖南、湖北、河北、广东江门市四个省市存在的问题提出要求和建议。

其中,对江门落实调控政策出现的偏差与不到位之处,督促进行整改:指出湖南和湖北省房价上涨压力仍然存在,建议湖南省从严执行调控政策,健全完善制度,确保调控目标落到实处,建议湖北省要严格执行调控政策,健全完善制度,坚决落实调控目标。

另外,住建部副部长齐骥在河北省督查时提出:一些税务、金融部门反映,由于非限购地区信息尚未实现共享,不同地区间未实现房屋等信息的联网,首套住房、二套及以上住房的认定有漏洞。为此,督查组要求河北省规范销售管理,以适当的方式提供预售条件,鼓励有条件的城市开展限售试点工作。

“事实上,国务院督查组的报告还没有成文,上述消息只是从各种渠道透露出来的一部分内容,官方目前并没有给出肯定各地楼市调控的结论。”上述人士说,仅从已经透露出的信息来看,国务院督查组对湖南、湖北、河北、江门存在的问题,已经是毫不留情,直言不讳了。

“这次有督查组还对一些房地产‘陋习’提出质疑。例如商业立项的商住项目,以前可以挖坑就预售,这次被提了出来。另外,开发商预售之前的蓄客,也有人提出了质疑。”上述人士说,“各个督查组只负责提出建议和意见,但最终政策的取舍,还是要由住建部等相关部委牵头决定。”

楼市反弹 调控继续从严

从各方了解到,中央政府在看到调控成效的同时,更注意到了楼市回暖的现状,因此继续从严调控仍是今后楼市调控基调。国务院督查组此行是在楼市回暖之际的应时之举,其本身就意味着“从严调控”。如果房价反弹态势明朗,中央政府肯定会果断出手。

“每到关键节点,中央政府总要明确楼市调控毫不动摇的决心。”北京中原地产张大伟分析说,回顾今年以来中央政府的房地产调控举措,从严调控思路是一贯到底的。

“国务院房地产督查组的工作是‘一石三鸟’,其一督查现有政策的执行情况,对于全国有警戒作用,会让一些有意微调政策的城市就此打住;其二防止政策执行可能存在弱化问题;其三了解上半年全国房地产的各个方面情况,为下半年的政策提供决策参考。”住建部政策研究中心副主任王珏林说,目前来看房地产调控必须从严,而且要长期持续。

据《上海证券报》