

2014年楼市调控 传递三大政策信号

上期微话题:

不动产登记 为啥这么难?

不久前召开的国务院常务会议决定,整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度。最早于2007年提出的不动产统一登记,为何6年来进度缓慢,遭遇了哪些阻力?不动产信息的一体化,能否助力完善科学的市场化楼市调控体系?

关于不动产登记,你怎么看?

雪蓝子:12月4日,房产税有很多争议,房产税和房产税不一样。不动产登记大多数人认为是登记房子,其实不动产登记中不只是指房子,而是农地、耕地、河流、海域,也包括城镇房子和农村房子。任志强表示,估计2020年前房地产税出不来。

中国国土资源报:中国土地矿产法律事务中心主任孙英辉表示,要以新型权益观为引导,紧扣权利的赋予、确定、实现和保护的主旨,以不动产统一登记制度建设为契机,尽快出台《不动产登记条例》及其配套政策,体系赋予农民更多财产权利。

王者永恒之师:国土部统筹不动产登记工作既已明确,协调好“步调”未必不是好的选择。

李灏辰Z:11月23日,据媒体报道,中国许多贪腐现象都与价格过高且藏污纳垢的房地产市场相关,“有关部门对可能非法持有数十套房产的官员束手无策,因为不知道他们究竟有多少房子”。整合不动产登记,除意在曝光贪官外,还有助于打压过热的房地产业。

本期微话题:

房价暴跌的 可能性大么?

临近2014,更多人开始猜测明年房价是涨是跌。虽然唱跌派的专家预言2014年房产泡沫将破,房价将大跌,但未来20年,就算楼价是下跌的,也是相对的下跌,而楼价涨是绝对的。

对此,您怎么看?

在24日举行的全国住房城乡建设工作会议上,住房城乡建设部部长姜伟新在部署明年工作时,明确表示:“继续抓好房地产市场调控和监管工作”,同时传递出三个政策信号:更加注重分类指导,探索发展共有产权住房和强化市场监管。

信号一:更加注重分类指导

姜伟新说,2013年,全国房地产市场总体运行平稳,全国商品住房建设、销售、库存、交易量都有大幅度上升。但部分热点城市和区域中心城市房价上涨幅度很大,少数城市房地产市场萎缩,交易量下滑。

房地产市场分化明显,在权威部门发布的数据中也得以印证。国家统计局18日发布的11月份全国70个大中城市住宅销售价格统计数据显示,北上广深等一线城市房价连续第三个月同比涨幅超过20%,其中,北京为21.1%,上海为21.9%,广州为20.9%,深圳为21.0%。与此同时,部分二、三线城市却存在去库存压力,房价上涨后续动力不足。

姜伟新表示:“要强调调控的针对性。针对房地产市场出现的新情况,更加注重分类指导。北京、上海、广州、深圳等房价上涨过快的城市要从严落实差别化住房信贷税收和住房限购政策。房价开始下跌的城市,要注重消化存量,控制新开发总量。”

据姜伟新介绍,2013年,全国有17个城市出台了稳控房价的政策措施。他说:“2014年,要保持调控政策的连续性和稳定性,执行好既有调控措施。同时要推进房地产领域深化改革的工作,加强市场监管。”

信号二:探索发展共有产权住房

随着城镇化、工业化的深入发展,不少地方住房供应不能满足需求,房价上涨压力较大,中低收入家庭住房支付能力下降。

姜伟新说:“鼓励地方从本地实际出发,积极创新住房供应模式,探索发展共有产权住房。”

事实上,这几年各地有不少新的实践,如上海市和湖北黄石市建设共有产权商品住房,深圳市采取市场化运作方式筹集和建设安居住

房,北京市发展自住型商品住房等。

据介绍,一些地方开展共有产权保障方式的主要做法是,地方政府让渡部分土地出让收益,有的还给予适当财政补助、税费减免,以降低住房的建设成本,然后以低于市场价格配售给符合条件的购房家庭。配售时,在合同中明确共有双方的产权份额及将来上市交易的条件和增值所得的分配比例。

住房城乡建设部认为,从一些城市的实践来看,发展共有住房,在政府的支持下,充分发挥市场作用,能够调动群众依靠自己努力改善住房条件的积极性,有利于加快解决群众住房困难。同时,发展共有产权保障房,符合公平、效率原则,可以避免陷入福利陷阱,有利于保持或激发社会的活力。

姜伟新表示:“各地要注意学习借鉴他们的经验。住房城乡建设部也将认真总结各地经验,深入研究相关政策,会同有关部门适时提出指导意见。”

信号三:强化市场监管

加强房地产市场监管,历来是房地产市场监管中的重要举措。

事实上,今年7月,针对10种违法违规行为,住房城乡建设部和工商总局就联合集中开展了房地产中介市场专项治理。

12月,在中国房地产估价师与房地产经纪人学会的组织下,35家房产中介做出“不发布虚假房源”等六项承诺。

姜伟新表示,2014年,继续加强商品房预售和销售的全过程管理,指导地方加快完善交易资金监管制度,大力推行二手房网上签约,规范房屋交易行为。

据姜伟新介绍,2014年,住房城乡建设部和工商总局将修订发布商品房预售销售合同示范文本。同时,要求各地加强对房地产开发企业、物业服务企业、中介机构的监管。

此外,针对社会关注的城镇个人住房信息系统建设,姜伟新表示,明年还要继续推进,进一步扩大联网城市范围,探索建立各省、城市与住房城乡建设部联动的信息系统建设工作及运行机制。

杜宇

玉清街道路 达到通车条件

玉清街(长松路一潍县中路)是潍坊市城区北部贯穿潍城区、奎文区、高新区的一条主要交通干道,全长11公里,多年来受玉清街白浪河桥影响,一直未实现全线贯通。

今年,由市建设局负责该桥建设,于5月28日复工建设,桥梁全长396米,为双向8车道设计,目前,工程顺利完成路面沥青层施工,标志着玉清街具备了从长松路到潍县中路全线通车条件。

通车后中心城区北部路网结构将更加完善,对缓解东风街、福寿街、北宫街东西交通压力,改善中心城区北部交通环境,推动区域经济社会发展起到积极作用。

市房产交易中心: 确保市民快捷 查询房屋信息

为有效避免发生有市民“急断肠、跑断腿”的情况,近年来,市房产交易中心在开展绿色通道等服务项目的基础上,又增加了向前来办理业务市民提供房屋信息查询快递服务项目。

目前,已为1463名市民寄出房屋信息查询结果。确保广大市民,尤其是外地市民,无需多次往返,就能及时收看到查询结果。为把这项业务落到实处,他们与综合实力强、信誉度高的快递公司签订了服务合同,确保投递规范无差错。

中国银行家调查报告:

66%银行家看涨城市房价

中国银行业协会和普华永道昨日联合发布《中国银行家调查报告2013》,尽管今年实行了严厉的楼市调控措施,仍有三分之二的受访者认为未来一年一线城市房价将继续上涨,还有超四成银行家认为二三线城市房价未来一年内也会继续上升。据悉,报告受访者为全国76家银行的1604位银行高管。

房地产贷款仍被银行重点限制。报告显示,大部分银行高管认为房地产市场风险正在下降。

在对未来一年房地产市场走势的调查中,有66.3%的银行家看涨一线城市房价,仅有6.1%看跌;87.3%的银行家看好一线城市的房地产销售量,43%认为二三线城市房地产销售量也将上升。

今年2月,房地产市场调控“新国五条”出

台,要求坚决抑制投机投资性购房,严格执行商品住房限购措施等,拉开了新一轮调控序幕。但严厉的调控手段并没有带来房价相应地下跌,进入下半年后一线城市房价涨幅还有扩大趋势。

国土资源部今年7月发布的报告称,“新国五条”对市场的抑制性影响有限;住宅需求居高不下,房企拿地积极,拉动住宅地价明显上涨。

不过虽然银行看好房地产市场的发展,但在银行重点限制的行业中,房地产以高达66.6%的占比居首位。这意味着66.6%的受访银行将房地产列为贷款重点限制的行业。目前银行对房地产商授信仍采取“名单制”管理,提高银行合作开发商的准入门槛。

