

成长

政府、银行、开发商、购房者的多方博弈

黄金十年 细数楼市调控之变

1998年10月27日《国务院关于加强房地产价格调控加快住房建设的意见》出台,决定自当年起停止住房实物分配,建立住房分配货币化、住房供给货币化和社会化的住房新体制。这是我国住房体制改革的纲领性文件,它宣告住房福利制度的结束,并提出把房地产业培育成国民经济支柱产业。

在此之后,尤其是进入2001年,房地产业飞速发展,业内人士称之为黄金十年。在这十年内,房地产总体上突飞猛进,但是几度因为市场过热,被人多地加以降温,这十年房地产行业一路走来,因为调控道路并不平坦。

2001年:

地产政策法规年

2001年出台的房地产法规非常多,因此不少人把2001年称为地产政策法规年。从搜集的信息来看,仅2001年就出台了20多号文件,让行内行外都是应接不暇,但是透过这些法规可以看出政策的意图,那就是制定法规,规范市场,加强法制化,建立更完善、更健全的房地产市场体系。

在2001年这20多条法律法规中,影响力最大的是,6月1日起施行的《商品房销售管理办法》,这些法律法规具有很强的指导性,法规细化也是一大特点,法制融入房地产行业各个领域,如出台的测绘管理办法、住房公积金管理办法、执业资格收费管理办法等。

此外,还特别加强了对经纪行业的规范管理,很多省市都颁布了相应的管理办法,这从一个

的2002年全国住宅与房地产市场工作会议指出,全国住宅与房地产市场要紧紧围绕住房消费中心,以满足广大中低收入居民家庭住房需求为出发点。政府部门制订住房发展目标和政策时,应面向中低收入居民,以保障广大人民群众的根本利益。落实住房分配货币化、改善住房供应,扩大个人住房贷款、搞活和规范市场、发展物业管理,推进住宅产业现代化,被确定为2002年住宅与房地产市场发展的重要内容。

但是2002年,国家不断规范房地产市场。1月18日,建设部发布《关于印发建设部2002年整顿和规范房地产市场秩序工作安排的通知书》,整顿建筑市场。2月,建设部发出《关于规范房地产开发企业建设行为的通知书》,确定对房地产业12种不良行为给予相应处罚。5月,建设部等联合发出的“通知”,要求各省、自治区、直辖市人民政府、国务院各部门、各直属机构和驻京房地产开发市场秩序。

2003年:

房地产在矛盾中前行



侧面也说明了中介市场的混乱严重程度已引起了各地的高度重视,要加快二手房市场的成熟,就必须使中介行得到法律的规范。

关注百姓生活也是一大特点,从减免47项收费,到城市拆迁管理法的修订,从河南省物业管理条例的出台,到北京廉租房政策的公布,无不体现这一特点。总之,这一系列与房地产相关的政策法规,对促进房地产市场健康发展起到了积极作用。

2002年:

刺激住房消费是主基调

2002年2月4日,国家建设部在沪召开



2004年:

8.31大限提高了拿地门槛

2004年最让业内记忆深刻的就是831大限。3月31日,国土资源部、建设部联合下发了《关于继续开展经营性土地招标拍卖挂牌出让土地使用的通知》(即71号令),要求从即日起就“开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让”进行全国范围内的执法检查。各地要在2004年8月31日前将历史遗留问题处理完毕,否则国家土地管理部门有权收回土地。纳入国家土地储备体系。8月31日因此被业内称为“大限”。

这政策出台以后,协议出让土地方式被招拍挂方式取代,随后全国房价涨声一片。但是另一方面,它也组织了关心拿地、不公平竞争随之越来越少。

2005年:

“国八条”是当年主基调

2005年3月26日国务院办公厅发出《关于切实稳定住房价格的通知》,被称为“国八条”。一个月后的4月27日,温家宝主持国务院常务会议,认为房地产投资规模过大,商品房价格上涨过快,提出八条调控和引导措施,被称为“新国八条”。

该政策把解决房地产投资规模和价格上涨幅度过大的问题作为加强宏观调控的一个突出任务,已经上升到政治高度。在之后的很长一段时间内,这些政策逐步加以落实。

2006年:

“国六条”拉开当年调控序幕

2006年5月17日,国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议,会上提出了促进房地产市场健康发展的六项措施(即“国六条”),包括住房供应结构、税收、信贷、土地、廉租房和经济适用房建设等方面。主要内容有:切实调整住房供应结构;重点发展中小户型、中小套型普通商品房;经济适用房和廉租房等;业内人士认为这六条措施拉开了2006年房地产市场调控序幕。

随后的5月29日,国务院办公厅出台

2009年:

前松后紧 地产政策大拐弯

2009年的中国房地产市场经历了一个急转向上的行情。经济刺激计划和宽松的货币政策是支持房地产市场回暖的重要宏观背景,而伴随着经济的过热,地产政策也出现了大转弯。

2009年初,各商业银行和地方政府纷纷制定细则,贯彻国办发[2008]131号文件。1月3日,四大国有银行宣布,只要2008年10月27日前执行基准利率0.85折优惠,无不良信用记录的客户,原则上都可以申请七折优惠利率。

随着信贷扩大,政策开始转向,开始遏制房价过快上涨。12月9日,国务院常务会议研究完善促进消费的若干政策措施,将个人住房转让营业税免征年限由2年恢复至5年,遏制炒房现象。12月14日,国务院常务会议研究完善促进房地产市场健康发展的政策,明确提出:“加强市场监管,稳定市场预期,遏制部分城市房价过快上涨的势头”,同时强调“地方政府要切实负起责任”。

12月17日,财政部、国土资源部、央行、监察部等五部委《关于进一步加强土地出

让收支管理的通知》,将开发商拿地首付款比例提高至五成,且分期缴纳全部价款的期限原则上不超过一年。

2009年至今:

一次紧过一次 调控力度罕见

随着房地产市场的热度,从2009年底和2010年初,国家对房地产的调控一次紧过一次,调控的力度非常罕见。

1月10日国务院出台“国十一条”,严格二套房贷款管理,首付不得低于40%。随后的4月15日,国务院要求对贷款购买首套住房的家庭,贷款首付比例不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。对购买首套住房且套型建筑面积在90平方米以下的家庭,贷款首付比例不得低于20%。

紧接着4月18日,国务院发布通知指出,商品住房价格上涨过快,供应紧张,部分地区,商业银行可根据风险状况,暂停发放购买第三套及以上住房贷款;对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。

而9月29日国家有关部门要求在房价过高、上涨过快,供应紧张的城市,要在一定时间内限定居民家庭购房套数,完善差别化的住房信贷政策,对贷款购买商品房,首付款比例调整到30%及以上;各商业银行银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款。

(楼市记者 刘万新)

2008年:

年底大举刺激楼市消费

从2008年下半年起,房地产业连续5年的宏观调控结束。9月16日、10月9日、10月30日、11月26日、12月23日五次降息。

由于经济危机的到来,10月22日财政部、国税总局宣布降低住房交易税费,地方政府可制定鼓励住房消费的税收减免政策,央行宣布首套住房贷款利率下限可打七折,最低首付比例降至20%。

随后的12月21日,《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》出台,减免营业税,放松二套房贷。

2008年,在全球金融危机的背景下,中国楼市出现10年大拐点,量价齐跌。下半年宏观调控期间,管理层启动大规模刺激楼市消费政策,但是当年效果并不明显。

保障住房近五年突飞猛进

长期以来,我国的保障性住房一直没有太大进展。截至2008年底,全国累计用于最低收入家庭住房保障的资金为47.4亿元,全国共有92.9万户最低收入家庭被纳入廉租房住房保障范围。

而到2006年底,全国城市低收入家庭中,人均住房面积不足10平方米的还有1000万户,约占城市居民家庭总数的5.5%,全国尚有70个地级城市未建立廉租房住房保障制度。

“十一五”期间,国家高度重视保障性安居工程专项补助资金为1308亿元。如今,通过各类保障性住房建设,全国1000万户城市低收入家庭住房困难问题得到解决,以廉租房、经济适用房、公共租赁住房为主要形式的住房保障制度初步形成。

2007年保障房标志性文件出台

2007年8月,国务院出台《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》,明确把解决城市低收入家庭住房困难作为政府公共服务的一项重要职责,同时,进一步明确住房保障范围、保障标准。

文件指出,以城市低收入家庭为对象,进一步建立健全城市廉租房制度,改进和规范经济适用房制度,加大棚户区、旧住宅区改造力度,力争到“十一五”期末,低收入家庭住房条件得到明显改善,农民工等其他城市住房困难群体的居住条件得到逐步改善。

这份文件的最大特点在于,将解决城市低收入家庭住房困难列为政府公共服务的一项重要职责,这为解决“住有所居”这一重大民生问题提供了强有力的制度保障。这是我国保障房历史的一个标志性文件。

2010年公租房政策

弥补“夹心层”住房政策缺位

2010年6月住建部等7部委日前联合发布《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》,意见指出:在租赁管理方面,公租房供应对象主要是城市中低收入住房困难家庭。有条件的地区,可以将新就业职工和有稳定职业并在城市居住一定年限的外来务工人员纳入供应范围。

租金水平由市、县人民政府统筹考虑住房市场租金水平和供应对象的经济承受能力等因素合理确定,并按年度实行动态调整。租赁合同期限一般为3至5年,合同期满后承租人仍符合规定条件的,可以申请续租,但只能用于承租人自住,不得出租、转租或商用,也不得用于从事其他经营活动。

在政策支持方面,各地要把公租房建设用地纳入年度土地供应计划,予以重点保障。省、自治区人民政府要给予资金支持,中央以适当方式给予资金补助,并给予税收优惠,鼓励金融机构发放中长期贷款,对公租房建设实行“谁投资、谁所有”,投资者权益可依法转让。

这个政策弥补了长期以来“夹心层”住房政策缺位。

投入加大彰显政府重视程度

最近几年保障性住房投入大增。



经济适用房受欢迎

2007年全国安排廉租房资金77亿元,超过历年累计安排资金的总和。2008年,廉租房保障资金首次写入政府工作报告,当年中央财政安排保障性安居工程支出181.9亿元。

2009年保障性住房支出达到550.56亿元,这一中央加大了对财政困难地区廉租房保障补助力度:西部地区400元/平方米,中部地区300元/平方米,辽宁、山东、福建省的财政困难地区200元/平方米。

2010年中央安排保障性安居工程专项补助资金达802亿元。来自房城建设部的最新数据显示,“十一五”期间,中央累计安排保障性安居工程专项补助资金达3330.2亿元。

据了解,2010年保障性安居工程建设规模创历年之最,全国各类保障性住房和棚户区改造住房1580万套,基本建成20万套,超额完成年初国务院部署的任务。

全国今年开工建1000万套保障房

3月5日,国务院总理温家宝在政府工作报告中指出,进一步扩大保障性住房建设规模。2011年要开工建设保障性住房,棚户区改造住房共1000万套,改造农村危房150万户。重点发展公共租赁住房,中央财政预算拟安排补助资金1000亿元,比上年增长26%以上。各级政府要多渠道筹集资金,大幅度增加投入。

温总理在报告中还指出,制定并向社会公布年度住房建设计划,在新增建设用地计划中,单列保障性住房用地,做到应保尽保,规范发展住房租赁市场,稳定房价,促进保障性住房建设工作不力,从而影响社会发展和稳定的地方,要追究责任。

山东计划今年建32.04万套保障房

2011年将是山东省保障房建设的跨

快与慢

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发

图/李二保 新华社发