

# 注重用市场化手段引导房地产发展,稳定住房消费成为政策“靶心”

## 自住型住房需求将获更多支持



大部分城市解除限购,房贷“松绑”也刚刚满月,国务院常务会议近日又明确提出“稳定住房消费”,一连串动向牵动人心。为什么要提出稳定住房消费?要采取哪些具体措施稳定?我们要的是什么样的稳定?

### 并非希望再次让房价“起飞”

“提出‘稳定住房消费’,很明显国家希望房地产市场稳定,给真正需要买房的吃‘定心丸’。”市民韦先生说。

“住房消费,一头连着房地产投资,关系到宏观经济稳定;另一头连着百姓居住及相关的家电、家具、装修等一系列消费,关系到经济结构调整,是非常关键的结合点。”中国国际经济交流中心咨询研究部副部长王军分析认为。

中国经济新常态下,通过稳定住房消费,推动房地产实现平稳转型,成为保持经济平稳健康发展、持续改善百姓生

活的两全之策。

今年以来,我国70个城市中新房价环比下降的从1月份的6个城市扩大到9月份的69个,房地产开发投资增速从前两月的19.3%降到前三季度的12.5%,房地产销售额从去年前三季度增长33.9%转为今年前三季度下降8.9%。

“稳定住房需求,需要稳定市场预期。”国务院发展研究中心宏观经济部研究员张立群说,现在的政策显然并非希望再次让房价“起飞”,而是希望通过引导预期,避免房地产市场出现“断崖”式调整。

### 刚需和改善型需求都比较强烈

稳定住房消费需要找准切入点,释放受限贷和限购抑制已久的改善型住房需求是顺势而为,再适合不过的切入点。随着改善型需求的入市和预期的稳定,北京链家地产10月份日均新增客源比上月增加30%以上。武汉大型房企10月份销售额有望普遍环比增长20%以上。

据中国房地产业协会名誉副会长朱中一介绍,现在很多人需要进一步改善住房条件。“这部分需求是比较大的,用好这部分需求,对盘活市场大有好处。”支持自住型住房需求的方向

式更加多样。保障性住房大提速,9月底全国城镇保障性安居工程基本完工套数已完成年度目标的98%,保障性住房开发贷款同比增长超过五成。为激活沉淀的3万多亿元公积金,国家不仅最近推出了公积金异地贷款业务,而且将放宽提取公积金支付房租条件。

“要改善人民生活,必须改善居住条件。虽然中小城市房地产供大于求,但大城市住房还是比较紧张,刚需和改善型需求都还是比较强烈的,大有文章可做。”张立群说。

### 力促楼市理性平和发展

与以往政策一出台,市场往往立刻大涨或明显收紧相比,这次市场反应相对比较温和。一个月来,大城市问询和成交量虽明显回升,但房价并没有跟涨,而中小城市市场比较平静。

毋庸置疑,中国房地产业已进入了深度调整期,但用什么手段主导、用什么节奏推进,决定着调整的成败。

值得注意的是,一年多来国务院常务会议对“房地产调控”少有提及,这次也只是提出“稳定住房消费”。王军认为,这说明政府更加注重采取市场化手段引导房地产稳定

发展,更加注重稳定住房消费对改善人民生活、推动结构调整的作用。

房贷松绑只是解除房价猛涨时期采取的行政干预。而贷款的发放权、利率决定权在各银行的分支机构,尊重了市场在资源配置中的决定性作用。

王军认为,这次国务院常务会议提出“分批出台深化收入分配制度改革配套措施和实施细则”意味深长。同时,要通过房地产税等制度建设,逐步淡化房地产投资属性,使其回归满足住房需求的本性,最终迎来理性、平和的发展。



#### 相关链接

**住建部:**  
**楼市调控行政手段**  
**将会越来越少**

国新办近日举行新闻发布会,住房和城乡建设部新闻发言人倪虹表示,用市场的手段调控房地产市场将是下一步调控的主要方向和手段。

倪虹介绍,对于房地产的调控,政府工作报告中有56个字,对四个方面进行了表述:调控、供给、需求和市场。倪虹说:“在调控方面的表述是‘分类调控’,所以给出的信号是,政府做好政府的事情,市场发挥经济规律做好市场的事情。其中,政府做好政府的住房保障工作,也是政府做好政府的事情的一个表现。”

倪虹表示,用市场的手段调控市场的问题,将是下一步调控的主要方向和手段。未来一段时期,政府将更倾向于运用金融、财税等市场化手段,而行政化手段相信会越来越少了。

前三季度全国房地产开发投资增速比上年回落1.6个百分点,住宅新开工面积下降13.5%,住宅销售面积下降10.3%。

**央行:**  
**前三季度个人购房**  
**贷款余额11.12万亿**

央行近日发布的统计数据,2014年三季度末,金融机构人民币各项贷款余额79.58万亿元,同比增长13.2%,增速比上季末低0.8个百分点;前三季度增加7.68万亿元,同比多增4045亿元。

三季度末,房地产开发贷款余额4.18万亿元,同比增长22%,增速比上季末低1.7个百分点;地产开发贷款余额1.21万亿元,同比增长12.7%,增速比上季末高3个百分点。个人购房贷款余额11.12万亿元,同比增长17.5%,增速比上季末低0.9个百分点;前三季度增加1.33万亿元,同比少增400亿元。

三季度末,房地产开发贷款中的保障性住房开发贷款余额1.04万亿元,同比增长52.1%,增速比上季末高4.8个百分点;前三季度增加3149亿元,同比多增2016亿元,增量占同期房地产开发贷款的48.5%,比上年同期占比高1.2个百分点。

#### 购房小知识

### 首次购买房子 先熟悉办理流程

对于多数的年轻人,买房是一辈子的事,购房不应盲目跟风而应谨慎。一手房购房流程与二手房的购房流程具体细节不同,但大致上的流程步骤是大同小异的,所需要的相关材料也是差不多的,在此为您整理了购房办理流程步骤。

#### 第1步 验明产权是关键

买房一定要看土地、房屋产权的关系是否明晰,有无遗留纠纷问题,防止一房两卖;审定房屋产权的完整性、真实性、可靠性。注意产权证上的业主姓名与售房者是否相符,有无抵押或共有等;要搞清楚所购房子是商品房、集资房还是经济适用房。集资房需要单位盖章后才能真正上市交易,而经济适用房要住满5年才能上市交易。

如果是期房首先了解开发商是不是已具备商品房预售资格,也就是查看“五证”是否齐全。五证是指《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》和《商品房销售(预售)许可证》。

#### 第2步 签订合同要清楚

确认买卖双方合法身份,签署房产中介合同前一要审查其资格,看是否办理了工商登记手续;审查对方的委托授权书,以确认对方是卖主的合法代理人。签订《买卖合同》时,买方需交纳购房首付款或订金,切记此款应亲自交给卖主,并由卖主出具收据。交给其他人,一定要审查对方的委托授权书,以确认对方是否是卖主的合法代理人。

#### 第3步 办理手续必谨慎

必要程序不能简化经过选房、看房、签合同三个步骤后,将进入买房的实质性阶段。具体是:房屋面积测绘、房屋价值评估、房屋抵押贷款、房屋产权过户,取得回执。

购房后应尽快办理房产证,并督促卖方尽快迁出户口,千万不要简化程序,不要私下交易,要合法、彻底办理过户手续。产权过户必须报经产权部门才能完成过户手续。

#### 第4步 交房验收需仔细

按照合同约定执行办理完所有手续后,买卖双方按合同条款交接房屋,验收房内不得拆除的房屋装修和附属设施,验收合格后买方付款。买方在未取得房产证前,不应付清全部房款。

关于税费的交纳应在《买卖合同》中注明由哪一方缴纳,未注明的要按照规定各自承担,最后,按照房地产交易中心规定,领取房产证时,必须本人到场,如本人因故不能到场领证,应提前办理委托领证公证手续。

#### 提醒

购房前要准备的材料:准备好身份证;户口本;有效的收入证明;婚姻证明;首期房款证明;银行流水存折;没有不良信用记录能为您节省许多不必要的麻烦。

