

- 中国房地产持续高温,政府连出几拳促进房地产行业健康发展
- 从税收体系、供应结构、透明销售等方面加以调整
- 房产“铁规”警钟长鸣,引导市民理性购房

政策大解读 (2005~2007)

近年来,中国房地产市场持续高温,以致“房奴”一词自去年风行,至今方兴未艾。针对这一现状,政府相关部门也是连发几拳。今年两会期间,房地产行业依旧成为关注焦点,土地和房价问题被代表多次提出。在今年的政府工作思路里,关于房地产业的发展也被着重提出。

不少专家预言今年将是房地产政策落实年,市场也会有所转变与调整。然而从目前情况看,不少城市商品房价格依旧上涨过快,6月14日,国家统计局公布的数据显示,全国70个大中城市房价同比上涨6.4%。一些特大城市恶炒楼花现象再度抬头。据了解,相关部门将对房价涨势过快的城市进行调查。

如今7月中旬,借年中报告之机遇,对从2005年至今的房地产政策做一梳理,购房者也可据此把脉市场即将如何。 晚报记者 王亚萍



新旧“国八条”规范市场

在央行加息、房贷指引治标不治本的情况下,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》,其中包括应高度重视稳定住房价格工作;切实负起稳定住房价格的责任;大力调整和改善住房供应结构;严格控制被动性住房需求;正确引导居民合理消费预期;全面监测房地产市场运行;积极贯彻调控住房供求的各项政策措施;认真组织对稳定住房价格工作的督促检查。这被称为

“国八条”。

仅一个月后,国务院召开常务会议,分析房地产市场形式,认为房地产投资规模过大,商品房价格上涨过快,结构不合理以及市场秩序较为混乱,由此提出了八条措施加强和引导调控,包括强化规划调控,改善商品房结构;加大土地供应调控力度,严格土地管理;加强对普通商品住房和经济适用住房价格的调控,保证中低价位、中小户型住房的有效供应等八条。这被称为

“新八条”。

政策颁布不久,就有专家和媒体表示:国八条的真正意义是政府要撤军房地产市场。而对于该政策对市场的影响,不少业内人士认为政府政策的正确性毋庸置疑,它引领开发商回归产品,而非非让市场凄风冷雨一片萧条。事实证明,从上海到郑州以及地市地区,楼市依旧保持上涨态势,但是注重产品研发的开发商越来越多,市场投资更为理性。

“国六条”警钟长鸣

2005年过去,房地产市场依旧亢奋,深圳市民发起的不买房运动和房奴的甚为流行,证明房地产这个市场兜儿仍需注射一针镇静剂。

2006年5月17日,国务院常务会议针对我国上半年房地产行业存在的问题,国务院颁布了《关于促进房地产业健康发展的六条意见》,在短时间里引起了房地产市场各方的震动。其中包括:调整住房供应结构;进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用;进一

步整顿和规范房地产市场秩序;加快城镇廉租住房制度建设,规范发展经济适用住房,积极发展住房二级市场和租赁市场,有步骤地解决低收入家庭的住房困难;完善房地产统计和信息披露制度,增强房地产市场信息透明度等六条意见。

随后,在2006年5月29日,九部委新政出台了有关税收、信贷、土地政策等8项“硬指标”。新政引起市场强烈反响的是其要求新开工项目中套型建筑面积小于90平方米的房屋比重不得

少于70%。而90平方米以上住房首付三成,以下首付两成也得以落实。

在新政出来不久,全国范围内展开的户型设计大赛,也有郑州的开发商载誉而归,不少专家表示新政无疑使房地产市场更加回归产品本身。而由于新政策出台,不少购房者持币观望,市场投资客明显减少。

不过如今市民期待的房价回落没有成真,不少专家认为新政的效果显现需要一段时间,2007政策落实年也因此而来。

政策落地,郑州有方

落实政令与地方政府的政绩结合,这一下,上行自然下效,于是调整行业的地方政令与相关细则也浮出了水面。

今年郑州小户型集中面世,不能不说“70/90”政策发挥了作用,而随着“一桥一站一路”工程的规划和实施,在郑东新区规划建设新客站等与交通有关的利好消息不断激励下,郑州的房地产行业依旧是生机勃勃。

两会后,就有业内人士直言,房地产洗牌时代已经到来,此话一出,一些实力雄厚的开发商还可以通过招拍挂获得土地,而实力较弱的房地产企业则会被边缘化,今年房地产市场大举进入资本称雄时代。今年5月9日,在郑州市政府第十一次会议上,一位官员表示:“今后,建成城区三环以内新增建设用地不再安排房地产项目,主要通过城中村和旧城改造发展房地产业。”此言一出,标志着今年城中村改造大潮的到来,也是可开发土地紧缺的有力证明。

而近期,比较热门的话题就是关于“小产权房”。针对近两年来,郑州市的一些城中村及城市周边村庄利用

集体土地,从事违法建设行为且屡禁不止,今年6月29日,郑州市政府发布《关于依法处理利用集体土地从事违法建设的通告》,要求在建小产权房7月10日前自行上报,以对这些行为进行集体处理。

从上半年对大、小户型的供应和市民的购房热潮来看,全国乃至郑州的房地产市场依旧稳中有升,不禁让期盼价位回落的市民满脸怅然。而据了解,“八部委”将联手打击炒房行为,市场秩序成为行业调控重点。

回顾去年,郑州房地产市场的大举措也是接二连三。

2006年8月11日,河南省建设厅下发《加强城市规划对房地产市场调控力度的通知》,这是“国六条”下发之后,我省出台的第一份配套房地产市场宏观调控的文件。其中六大禁令整顿房地产市场交易:所有楼盘取得预售证10天内必须开盘;开发商炒卖房号将受严惩;经济适用房禁止擅自提价;中介机构解聘经纪人必须备案;不具备预(销)售条件的楼盘不得参展;严禁利用合同加重购房人责任。

另外,也严禁在售楼盘不联机备案。这一措施,有助于进一步实现房地产销售的透明化。有人人士表示,这表明楼市调控已从土地、资金、结构等源头逐步推进到终端的消费环节,信誉不好或实力不强的开发商将被淘汰出局。

在此之前,2006年5月25日,郑州市建设委员会下发了《关于进一步加强房地产开发项目商品房竣工交付使用管理工作的通知》。

此项制度是指在开发项目具备入住条件后,由该项目开发企业向市建设行政主管部门提出申请,按要求提供相关资料,最终该部门将组织相关专家进行核实、验收及交接的制度。全部过程依据商品房竣工交付使用的强制性标准进行。

回想起近几年房地产市场频出的政策,耳边就是警钟长鸣,声声入耳,房价却事与愿违地坚挺。从目前来看,不少市民已从政策的樊篱中清醒,放稳心态,具备了在风雨中成长的能力,他们冷眼观市场,从高房价中获得救赎。而不少业内人士认为,政策频出,关键在于落实和执行,否则一切都是雾里看花。