



遏制房价 需标本兼治

北京打喷嚏,全国都感冒。近日,“4月楼市新政”效果初显,京沪等一线城市房价有了松动迹象,于是“房价将下降30%”、“楼市拐进下跌通道”之类的呼声在全国蔓延,愈发强烈。

4月中旬,短短5天政府陆续开出的“信贷收紧、打击投机、严控预售”三味真“药”,可谓“药力”十足,但这药究竟能否直达病灶,让楼市“退烧”,从而缓解楼市供需矛盾呢?

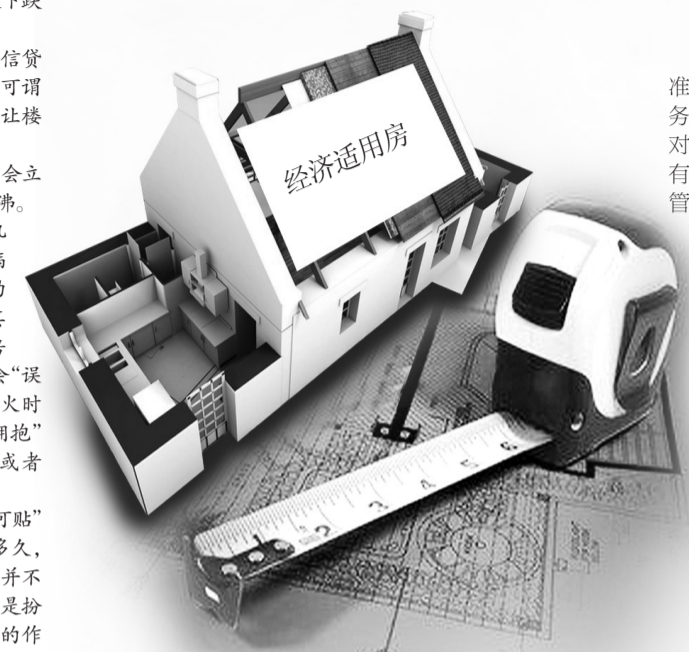
笔者认为,“4月新政”好比一剂西药,虽会立竿见影,但并未直达病理,充其量仅是扬汤止沸。

首先,房价上涨并非全是“炒房投机者”的“功劳”,供给严重不足才是主要病因。新政策虽然压抑了房价上涨的动因,却没有从根本上缓解供需矛盾。其次,抬升房贷门槛不会阻挡“富人”买房(他们不考虑银行贷款)的脚步,而恰恰会“误伤”一批真实改善性需求。再次,市场红火时“被买房”人的利益如何保障,政策在“拥抱”与“抛弃”间,是不是要给些“退出”时间或者在政策上区别对待?

难怪潘石屹会将“货币政策”比做“创可贴”式的调控。这剂药的“药效”究竟能持续多久,市场会不会产生“抗药性”,调控结果似乎并不令人放心。不少专家担心,目前的政策只是扮演“救火队长”的角色,不一定能起到持续的作用,因为房贷业务占银行信贷的1/3之多,银行业务随之萎缩是难免的。加之,在经济基本面尚未“康复”形势下,一旦需要“保卫”GDP,就难免会出台相关灵活的调控政策。

因此,本轮调控在高举“货币政策”大旗之下,还亟待出台一揽子“标本兼治”的药方,例如调整土地管理制度,通过农地流转和置换,统筹城乡土地管理,真实有效的扩大城市土地供给;改革土地出让制度,用“综合考评”取代“价高者得”,并改变一次性收取的土地出让金制度。

真诚的希望,本论调整不再重蹈房价报复性反弹的覆辙,希望地方政府少一些卖地冲动,多一些为民请缨的欲望,将资源和资金有效利用到民生工程中去。



加强监管让经适房更“和谐”

新闻回顾

针对部分地方经济适用房存在的准入退出管理机制不完善、日常监管和服务不到位等问题,住房和城乡建设部26日对外公布了《关于加强经济适用房管理有关问题的通知》。通知规定严格经适房管理,并建议房价过高、上涨过快的城市,大幅度增加经济适用房供应,并适当扩大供应范围。

《通知》规定,经济适用房购房人在取得完全产权以前,只能用于自住,不得出售、出租、闲置、出借,也不得擅自改变住房用途。否则按照有关规定或者合同约定收回,并取消其5年内再次申购或租赁政策性、保障性住房资格。

按照规定,经济适用房上市交易,必须符合有关政策规定并取得完全产权。为此,《通知》要求,住房保障部门应当对个人是否已缴纳相应土地收益等价款取得完全产权、成交价格是否符合正常交易、政

府是否行使优先购买权等情况出具书面意见。房屋登记、租赁管理机构办理房屋权属登记、租赁备案登记时,要对比住房保障部门提供的有关信息。

对已购经济适用房的家庭,不能提供住房保障部门出具的书面意见的,任何中介机构不得代理买卖、出租其经济适用房;房屋租赁备案管理机构应当暂停办理其经济适用住房的租赁备案,房屋登记机构应当暂停办理该家庭购买其他房屋的权属登记,并及时通报住房保障部门。

《通知》还要求,住房保障部门应当会同有关部门结合各地普通商品住房交易指导价格,定期制订经济适用房上市补交土地收益等价款的标准。经济适用房交易价格低于同地段、同类普通商品住房交易指导价格的,依指导价格缴纳相应的土地收益等价款。

通知还依法明确了有关工作人员滥用职权、徇私舞弊以及建设单位、中介机构违法违规责任和追究制度。

记者观点

作为保障房的重要组成部分,经济适用房在建设、分配、管理过程当中暴露出的一些问题,引发社会强烈关注,“6连号”、开豪车住经适房等事件的发生,让人们对经适房制度心存质疑。

著名经济评论人叶檀对经济适用房从审批、开发、中介到购买整个体系存在的问题,提出应该修建经济适用房,大面积修建满足不同层次的、没有产权的保障性住房,才能有望做到“居者有其屋”。

经济适用房的确创造了贪污腐化的机会,但

正如顾云昌所言,出问题的不是政策本身,而是监管问题。只有安一双监管的“毒眼”,才能避免经适房制度在落实当中出现“不和谐事件”。

本次住房和城乡建设部发布的《通知》直指日常监管和服务不到位等问题,针对如“骗购”的现象,明确规定责令退还的解决方式。此次《通知》还强化了使用过程的监督,在购买经适房后,如有与其申报收入明显不符的高消费行为时,应当主动向住房保障部门作出说明,若不能作出合理解释的,视同以虚假资料骗购经济

适用房。

此次明确要求加强资格审查和事后监督,令经适房体系透明化增加,这个政策和商品房市场打击投资投机政策有异曲同工之妙,就是要维护保障性住房的公平,让低收入家庭得到保障。

然而完全依靠政府部门来监管也是不够的,最行之有效的办法是发动全社会参与监督举报,在不断的发现问题、解决问题中,建立一个公正、公开、透明的保障房建设体系。

晚报记者 王亚平

Advertisement for Zhengzhou Zhengfang Real Estate Marketing Planning Co., Ltd. (郑州郑房房地产营销策划有限公司). The ad includes a large header with the company name and '诚聘' (Recruitment) section listing various roles like '过户专员' (Transfer Specialist) and '置业顾问' (Real Estate Advisor). Below the header is a grid of property listings organized by location (e.g., 南阳路店, 大学路店, 京广路店, etc.), each listing details like address, area, price, and features.