

国务院召开常务会议

八项新政调控房地产市场

本报综合消息 国务院日前召开常务会议,研究部署进一步做好房地产市场调控工作。

会议指出,自去年4月份《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》印发后,房地产市场出现积极变化,房价过快上涨势头得到初步遏制。为巩固和扩大调控成果,逐步解决城镇居民住房问题,继续有效遏制投资投机性购房,促进房地产市场平稳健康发展,必须进一步做好房地产市场调控工作。会议确定了以下政策措施:

(一)进一步落实地方政府责任。地方政府要切实承担起促进房地产市场平稳健康发展的责任。2011年各城市人民政府要根据当地经济社会发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力,合理确定本地区年度新建住房价格控制目标,并于一季度向社会公布。

(二)加大保障性安居工程建设力度。各地要通过新建、改建、购买、长期租赁等方式,多渠道筹集保障性住房房源,逐步扩大住房保障制度覆盖面。加强保障性住房管理,健全准入退出机制,切实做到公开、公平、公

正。有条件的地区,可以把建制镇纳入住房保障工作范围。努力增加公共租赁住房供应。

(三)调整完善相关税收政策,加强税收征管。调整个人转让住房营业税政策,对个人购买住房不足5年转手交易的,统一按销售收入全额征税。加强对土地增值税征管情况的监督检查,重点对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目,进行土地增值税清算和稽查。加大应用房地产价格评估技术加强存量房交易税收征管工作的试点和推广力度,坚决堵塞税收漏洞。严格执行个人转让房地产所得税征收政策。各地要加快建立和完善个人住房信息系统,为依法征税提供基础。

(四)强化差别化住房信贷政策。对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍。人民银行各分支机构可根据当地人民政府新建住房价格控制目标和政策要求,在国家统一信贷政策的基础上,提高第二套住房贷款的首付款比例和利率。加强对商业银行执行差别化住房信贷政策情况的监督检查,对违规行为严肃处理。

证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,限购1套住房;对已拥有2套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,暂停在本行政区域内向其售房。

(五)严格住房用地供应管理。各地要增加土地有效供应,落实保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%的要求。在新增建设用地年度计划中,单列保障性住房用地,做到应保尽保。今年的商品住房用地供应计划总量原则上不得低于前2年年均实际供应量。大力推广以“限房价、竞地价”方式供应中低价位普通商品住房用地。加强对企业土地市场准入资格和资金来源的审查,参加土地竞买的单位或个人,必须说明资金来源并提供相应证明。对擅自改变保障性住房用地性质的,坚决纠正,严肃查处。对已供房地产用地,超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的,及时收回土地使用权,并处以闲置一年以上罚款。依法查处非法转让土地使用权行为。

(六)合理引导住房需求。各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市,在一定时期内,要从严制定和执行住房限购措施。原则上对已有1套住房的当地户籍居民家庭,能够提供当地一定年限纳税

证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,限购1套住房;对已拥有2套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,暂停在本行政区域内向其售房。

(七)落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制。未如期确定并公布本地区年度新建住房价格控制目标、新建住房价格上涨幅度超过年度控制目标或没有完成保障性安居工程目标任务的省(区、市)人民政府,要向国务院作出报告,有关部门根据规定对相关责任人进行问责。对于执行差别化住房信贷、税收政策不到位,房地产相关税收征管不力,以及个人住房信息系统建设滞后等问题,也纳入约谈问责范围。

(八)坚持和强化舆论引导。对各地稳定房价和住房保障工作好的做法和经验,要加大宣传力度,引导居民从国情出发理性消费。对制造、散布虚假消息的,要追究有关当事人的责任。

二三线城市
房价被看好

本报综合消息 自从2月1日当地限购政策实施以来,春节期间江西南昌楼市成交清淡,与之前的抢购形成鲜明对比。但中国证券报记者采访发现,当地开发商、中介机构以及部分购房人仍看涨房价。

成交冰火两重天

江西南昌市政府1月21日发文称,自2011年2月1日起,在本市东湖区、西湖区等范围内,暂时实行限定居民家庭购房套数的政策。

南昌房地产信息网数据显示,2月1日,南昌全市共成交住宅16套。其中,在限购区域内只售出2套。而在1月22日,商品住宅网签数据为159套,较21日增长106.5%;23日商品住宅成交175套;24日成交267套。

某楼盘销售员说,“根据我们以往的经验,每年一二月都是房地产销售淡季,推盘量不大,成交量也不大。而这段时间的销售情况相当好。”

另外,1月22日至2月1日10天里,各家银行接到的个人住房贷款申请数量暴增,且大部分申请为首套房贷。一位招商银行工作人员表示:“光是我们支行,每天就要处理上百笔贷款。因为客户都希望能在春节前拿到贷款。”

房价仍看涨

春节期间,中国证券报记者走访楼盘发现,不少售楼人员和房地产中介表示,长期看好南昌的房价。“现在北京、上海等一线城市的调控政策太厉害,所以很多人转变炒作方向,像南昌这样的二三线城市房价只会越来越高。”某楼盘销售员认为。

刚刚搬进新家的谢女士向中国证券报记者表示,自己在2008年买的房。“那时每平米才5000多元,现在涨到13000了,好一点的户型都到16000了。”谢女士说,房价可能还要涨,“现在到南昌市买房的外地人越来越多了,不仅是江西其他地市的,还有很多外省人。”

另有人士认为,目前南昌市内商品房均价已直逼八九千元每平米,“这和南昌人均月薪两千左右的现状不符,真正的刚性需求根本没有购买力。”他表示,由于南昌的限购政策没有时间上的规定,也没有叫停的时间表,这为楼市埋下不确定因素。而且,“限购令”应至少实施一两年时间,对楼市的平抑效果才能显现,如果实行力度和时间不够,很可能导致更多需求和资金涌入,炒高房价。

楼市调控重在地方政府落实

□李强文/图

春节前夕,伴随着史上最严厉的“新国八条”问世以及上海、重庆开征房产税,楼市调控再度吸引众人目光。

纵观此次出台的“新国八条”,与之前几次出台的调控措施相比,并没有太多的手段上的创新,大都是对既有政策的进一步强化和细化。它更多的是表明了中央政府的态度和决心;楼市调控将继续坚定不移地执行下去。正如温家宝总理的表态:“在我的任期内,一定要使房价能够保持在一个合理的水平,我还要为实现这个目标而努力,绝不会退缩。”

然而达到这一目标,仅仅依靠中央政府的文件,还是远远不够的。此次出台的“新国八条”,第一条就是“进一步落实地方政府责任”,明确要求在一季度落实年度各地区的价格控制目标,将责任落实到各地方政府。对于地方政府提出如此严格的要求,可以说是史无前例。

前例。

全国几百个城市,每个地方的具体情况都有差异,楼市调控,最为合理的方式自然是因地制宜,地方政府作为直接管理者,显然应该承担起首要的责任。

2010年的两轮调控,效果之所以不尽如人意,很重要的原因就在于对地方政府压力不够。地方政府的绩效考核,主要依赖于GDP以及财政收入等数据,而这类数据的高低又与房地产的发展密切相关。面对中央的调控,地方政府动力不足是显而易见的。此次出台的调控政策,将房价调控目标化,实际也就是列入了考核范畴,调控房价已经变成了政治任务,这将起到相当重要的震慑作用,楼市调控也将进入一个新的阶段,我们有所期待。

而作为地方政府,则应该坚决落实中央关于楼市调控的各项政策,而不是消极应对,打太极拳。发展的最终目的,是人民群众的安居乐业,唯有这样才能实现国家长治久安、社会和谐稳定。



装修切勿盲目翻新地板



随着二手房不断升温,二手房装修成为热点,地板翻新、石材翻新等装修方式也火了起来。由于地板翻新

地板、实木复合地板和竹地板才能进行翻新。此外,局部翻新还会造成地板间的新旧差异,因此,消费者不能盲目对地板进行翻新。

地板表层厚度有要求

据专家介绍,并不是所有的地板都能进行翻新。强化地板表面有一层三氧化二铝耐磨层,翻新地板会破坏其耐磨层,造成地板老化加剧,所以强化地板不能翻新。只有表层厚度达到4毫米的实木地板、实木复合地板和竹地板才能进行翻新。因为地板表层经过数次打磨后,会被打磨掉1—2毫米,如果地板表层太薄,就会打磨出中间层,从而影响地板使用寿命。

注意监督翻新质量

目前专门的地板翻新公司很少,为了保证地板翻新质量,建议消费者请专业监理人员监督施工。

翻新前就应搬出屋内所有物品,保证上漆时屋内干净无尘。地板一般需要刷一遍底漆,两遍面漆。如果打

磨后的地板表面还有瑕疵,就要根据情况多刷几遍底漆。一遍漆完全干透后才能刷下一遍漆。所以地板翻新一般需要4天时间。

局部翻新效果不好

对一个房间的地板进行整体翻新效果较好,基本能达到新地板的效果,但局部翻新却会造成地板间的新旧差异,地板使用年限越长,新旧差异就越明显。

受损、霉变和变形的地板不一定能翻新。地板霉变一般都会深入地板内部,打磨后的地板表面还是会有霉变的斑点;地板变形和受损也无法通过打磨得到补救。如果只是小部分地板出现受损、霉变和变形,可用同色号地板更换。如果没有同色号地板,可选择颜色相近的地板,并对其进行调色和仿旧处理,将色差减少到最小。如果大部分地板都已受损,或出现霉变、变形,建议重新购买。(小红)

国土部领导炮轰
土地管理七问题

本报综合消息 国土资源部日前举行2010年度土地例行督察新闻发布会,通报2010年土地例行督察的工作情况。

国土资源部党组成员,国家土地副总督察甘藏春在发布会上表示,总体看来土地管理形势处在一个可控状态,绝大多数地区都认真地执行了国家的土地调控政策,没有发生大的违背土地调控政策的案件,土地违法案件也明显下降。

甘藏春介绍说,从检查出来的情况看,少数地区还存在七个问题:一是擅自调整土地总体规划占用基本农田;二是非法批地;三是违反土地供应政策,集中在房地产;四是一些重点工程的项目,边报边用,未报即用相当突出;五是一些地方利用土地抵押贷款存在较大金融风险;六是拖欠农民的征地补偿款,特别是欠缴土地出让收入比较严重;七是一些其他的部门违背土地管理法律法规擅自办理用地审批。