

房地产调控决心未改

□罗守凡 华晔地

日前,有关河南多部门联合出台政策“微调”房地产的消息引发强烈关注。虽然有关部门第一时间澄清了相关传闻,但结合此前多地区在房产调控上不断出现的“小动作”,人们对历时一年半的“最严”房地产调控措施是否见底回调的疑虑不断上升。

就在市场上传言纷纷之时,6月下旬,银监会、央行、发展改革委、住建部在一周之内密集发布澄清信息,廓清市场传言,坚持房地产调控不动摇。与此同时,国土部对闲置土地也出台了新规。种种迹象表明,虽然地方政府“微调”楼市

有冲动,但总体而言中央调控房地产的基调并未改变。

不可否认,作为具有极高行业关联度的房地产业对中国国民经济的发展有着举足轻重的影响和推动作用,其对投资和消费的拉动作用曾经是支撑中国经济发展的重要支柱。进入2012年,随着“稳增长”目标的提出,在传统发展惯性的影响下,很多地方政府重新开始打起了房地产的主意。事实上,在河南楼市调控“微调”消息传出之前,全国各地已有接近40个城市从不同程度调整了自己的房地产政策,其中有些城市甚至尝试突破“限购”的中央调控底线。

“稳增长”离不开房地产行业的健康发

展,但这并不意味着“稳增长”目标的实现要以动摇房地产调控为代价。在今年提出“把稳增长放在更加重要的位置”的同时,中央也强调了“稳定和严格实施房地产市场调控政策”的基本精神。房地产调控政策仍然需要坚定不移地执行和贯彻,这既是中国房地产业健康稳定发展的内在需要,更是经济结构调整、转变经济发展方式的必然要求。

中国的房地产问题从来都不是一个单纯的行业问题,在房地产高速而又畸形的发展背后,暴露出的是长期以来形成的不合理的经济结构和经济发展方式;地方政府对于投资拉动和土地财政的过度依赖,客观上催化了房地产行业的快速膨胀;通

胀预期的增加、投资渠道的狭窄,诱使大量资金涌入回报率较高的房地产业;社会保障体系建设的相对滞后、保障性住房的“短腿”,房价的飙升,又使人们普遍陷入了靠买房寻求“安全感”的恐慌状态……

力度空前的房地产调控正是在这样的大背景下出台的,在限购、限贷、加快保障性住房等有力措施的背后,既包含着打击房地产投资、投机,稳定市场情绪,遏制房价过快上涨的短期市场目标,又包含着建立双轨制的房地产市场体系,减轻国民经济对房地产市场的过度依赖,促进市场长期稳定健康发展的长远战略。

随着刚性需求的释放,全国楼市目前正进入一个回暖的市场周期,房地产调控也随之进入了经受考验的关键阶段。在宏观调控的大背景下,房地产调控短时间内也许不会出台更严厉的措施,但这并不意味着房地产调控进入了尾声,房价离“回归合理水平”仍有距离,房地产市场也尚未真正达到健康、稳定的发展目标。坚持,并向更深层次推进房地产调控,仍然应当成为中国房地产市场发展的主旋律。

国土部

土地必须“净地”出让 避免因拆迁等闲置

□董沛

针对7月1日开始正式施行的新修订的《闲置土地处置办法》,国土资源部政策法规司司长王守智今天告诉记者,这次修订,专门在附则中做出名词解释,明确规定闲置土地“动工开发”、“已投资额”和“总投资额”的具体标准,便于地方操作执行。

其中,规定“动工开发”在依法取得施工许可证后,区分需挖深基坑的项目、使用桩基的项目和其他项目,分别确定标准;“已投资额、总投资额”均不含土地价款和相关税费。

王守智介绍说,《闲置土地处置办法》早在1999年,就以国土资源部5号令的形式颁布实施,但在执行过程中遇到一些新的情况和问题,主要表现为:一是闲置土地处置涉及当事人重大财产权益,但现行处理方式缺少与当事人协商环节,处置难度较大;二是闲置土地的认定标准、处置主体等在实践中操作中不好把握,闲置认定的难度很大;三是因政府原因导致的闲置

土地占了较大比例,需要妥善处置盘活利用等。在这种情况下,国土资源部进行了修订。

王守智还说,闲置土地处置重在预防。这次修订,进一步完善了相关制度。明确要求土地出让必须是“净地”出让,禁止“毛地”出让,避免因拆迁等原因造成的土地闲置。在闲置土地处置程序方面,修订后的《闲置土地处置办法》也更加完善,保障土地使用权人的合法权益。区分闲置土地处置方式,强化政府原因导致土地闲置的责任。旧的《闲置土地处置办法》对因不可抗力及政府原因造成的动工开发延迟情形没有做出明确界定,实践中很难把握。这次修订细化了因政府原因造成动工开发延迟的情形,区分政府原因和企业原因,特别是明确了政府不按期交地、修改规划、政策调整、处置信访事件、军事管制、文物保护等因政府原因导致的土地闲置,对此采取协商方式处置。特别强调政府与土地使用权人在民事合同关系中的平等地位。

以公积金支持保障房建设须慎重

□刘先云

据媒体报道,住建部始于2010年的住房公积金支持保障性住房建设项目贷款试点工作,目前在试点地区已经取得了一些明显的成效。应该说,使用沉淀的公积金贷款建设保障房,是保障房建设融资方面一个很好的尝试,一方面可以开辟公积金的投资渠道,另一方面也可以为保障房建设提供相对低成本的融资。

在看到使用公积金贷款建设保障房好处的同时,也须考虑这一方式可能引起的偿还风险问题。一般测算认为,保障房建设的投资回报率只有3%左右。虽然公积金贷款的利率会低于一般商业贷款,但年利率也会在3%以上,这就意味着,保障房建设的收益用于支付公积金贷款利息都会出现一定困难。在一些地方政府已经高负债的情况下,保障房项目能否及时偿还公积金贷款本息恐怕会成为一个问题,而公积金的正常运转关系到住房公积金

制度的存亡,在资金的安全性方面是来不得半点含糊。因此,试点公积金贷款支持保障房建设的城市,有必要适度控制公积金贷款规模,并确保保障房项目的偿还本息能力。

此外,以公积金贷款支持保障房建设的公平性问题也值得关注,因为凡是在试点城市工作的居民都可能缴存公积金,但公积金贷款支持建设的保障房却普遍只向拥有试点城市户籍的人口开放。住房公积金制度本身是一种资金互助制度,其本意是希望每个就业人口缴存一部分公积金,集中起一笔资金,支持有困难的人群以低成本贷款买房,所以其存款和贷款利率均低于商业银行利率。如果让一部分人缴存公积金并牺牲了正常的资金回报,却不能平等地享受保障房建设带来的福利,那么其公平性显然要打一个问号。虽然目前部分城市的保障房分配已经向一部分非常住人口开放,但开放的程度显然还不够。因此,有必要将公平性很好地纳入相关的政策考量。



完美户外家居空间设计。

焦点 摄

高端进口家具大举进军国内市场

□京新报

6月15日,意大利CECCOTTI正式宣布入驻百强国际家居商城,据该品牌总经理 Gianluca Ceccotti 介绍,CECCOTTI家具典藏、书房和现代家具三大系列,其中,现代系列为入门级家具,采用黑橡木制作,专为年轻富豪打造。此前,某品牌也引入价格更亲民的美式家具吸引年轻富豪一族,年轻富豪渐成高端进口家具宠儿。

高端品牌看好青年富豪 作为CECCOTTI在北京的独家代理商,百强家具总裁陈晓太表示,CECCOTTI作为意大利纯手工原木经典家具品牌,与百强国际家居传递的“极简约、尽奢华”的生活理念相契合,其定位也与百强相符。陈晓太表示,年轻富豪正在崛起,

他们具有相当的购买力,是百强重要消费群,百强国际家居商城成立以来,不断引入设计精致实用、质量上乘的国际知名品牌正是为了满足年轻富豪这部分消费者的需求。

超舒适国际家居渠道部总经理王兰平则透露说,在超舒适即将亮相的代理品牌中,不少品牌负责人将中国年轻富豪阶层作为主要目标。

细分市场的结果 业内分析人士认为,高端品牌瞄准年轻富豪阶层是市场需求旺盛和市场细分的必然结果。

某业内人士表示,伴随中国经济的发展,中国IT界创业者、文艺界等年轻富裕人群正在迅速崛起,他们喜欢具有现代设计感的家居产品,并且愿意为经典买单,对高端进口品牌有消费愿望。

