

国务院楼市调控督查组今起督查江苏

督查重点是南京和无锡等房价较高的城市

快报讯(记者 孙兰兰)国务院楼市调控专项督查组昨天抵达江苏。从今天起,对江苏楼市调控政策落实情况展开为期4天的督查。记者了解到,此次江苏的督查重点是南京和无锡等房价较高的城市。

自去年4月以来,监管层连续出台三轮楼市调控政策,力度空前严厉,但市场仍出现量价齐升的局面,个中症结业内普遍认为是调控政策

执行不到位所致。国务院此次督查,正是“为确保调控目标和各项政策措施全面落实到位,及时发现和解决实施中的问题”。4月初起,国务院督查组兵分八路、分赴16个省(区、市)督查各地楼市调控情况。牵头督查的分别是央行、财政部、国家发改委、监察部、国土资源部、住建部、税务总局、银监会等部门。其中,由住建部部长姜伟新带队的住

建部督查组一行,牵头负责对江苏和陕西两省的督查。

据了解,住建部牵头的督查组是在陕西结束督查后赶到江苏的,督查从4月15日开始,至4月18日止。督查组尤其重视了解房地产市场出现的新情况,并突出四项重点督查内容:一是中央调控政策部署的落实情况;二是中央调控政策部署的相关数量比例要求;三是地方

政府关于房地产调控的工作记录,特别是责任和落实机制;四是地方政府监管的责任和办法。具体来说,包括保障性安居工程建设、执行税收政策和差别化信贷政策、住房用地供应管理、引导住房需求,以及落实住房保障和稳定房价工作约谈问责机制情况等。对落实房地产市场调控政策措施有偏差、不到位的,督查组将督促进行整改。

另据了解,督查组除了听取汇报、检查数据外,还将深入社区听取基层群众意见,召集部分基层干部、房地产开发商和保障性住房投资建设运营单位代表、城市住房和保障的各类群众代表举行座谈会,听取方方面面的意见;深入住房建设项目现场,实地查看商品房价格、销量及保障房建设质量和运营管理情况。

》房价观察

楼市调控满一周年,如何解读目前房价走势?新华社记者探访江苏、广东等地的房地产市场——

一线城市松动 中小城市渐火

以“新国十条”出台为标志的新一轮楼市调控满一周年,国务院督查组正在对部分地区房地产市场进行监督检查,调控政策力度不断加强。一年以来,“限贷”“限购”“限价”“保障房提速”等一系列调控措施相继出台,房地产市场过度投机行为及房价上涨过快势头得到了明显抑制,有关房价只涨不跌的神话已被打破;与此同时,保障房建设加速推进。一周年之际,如何解读目前的房地产市场?新华社记者近日分赴北京、上海、广东、江苏等地进行了调查采访。



楼市调控出现“按下葫芦起来瓢”的局面 新华社发

房价 一线城市松动 中小城市渐火

业内:出现了“按下葫芦起来瓢”的复杂局面

在连续不断的调控政策“重拳”作用下,北京、上海、广州、深圳等一线城市房地产市场成交量萎缩,房价也出现松动迹象。

监测数据显示,3月,北京商品住宅成交平均单价环比降幅超两成,同比19个月来首降;上海74个二手住宅重点监控板块中下跌板块比上月增加4个,二手房成交均价环比微跌;深圳新房成交均价环比下降5.65%,今年以来首次跌穿2万元;

广州网签成交均价环比下跌2.16%,连续4个月逐月下降。

江苏东凯置业董事长包天雷认为,限购令出台后,一线城市商品住宅的成交量普遍缩水了五成左右,价格及需求得到了抑制。南洋地产中国区总经理钟沛认为,3月部分城市房价环比下跌,多因受限购令影响,高价住宅成交量减少,而“刚需”购买住房基本是总价相对低的城市周边中小户型,拉低了成交均价。

此一地房价受抑制,而彼一地房价受激发,一些不限购的中小城市楼市渐趋火热。据权威部门监测,3月份,51个未实施限购的城市新建商品住房成交面积同比增长。业内认为,房价走势出现了“按下葫芦起来瓢”的复杂局面。13日召开的国务院常务会议,也指出“多数城市房价还在上涨”“有的城市房价过高、上涨过快的局面没有根本改变”。

预期 看涨有所动摇,看跌比较谨慎

专家:要尽早研究办法让地方尽早摆脱“土地财政”

影响预期是调控楼市的一个重要手段,经济学家许小年曾说:“预期而不是当期供需决定价格。”

记者调查发现,随着中央不断加大楼市调控力度,去年4月中旬以前的楼市预期已被打破,认为房价只涨不跌的人明显减少,一些人改变了过去的看法,认为房价“多少会跌一些”。一季度央行在全国50个城市进行的2万户城镇储户问卷

调查显示,对调控后房价走势,近20%居民持“下降”预期,33%预测房价将“保持稳定”。

南京网尚集团董事长胡光辉表示,中央调控房地产的决心很大,“限购”和“限贷”堪称这一轮调控的“大规模杀伤性武器”,而且在短期内撤出的可能性不大,增强了市场“看跌”预期。业内人士指出,尽管购买预期得到了一定程度的扭

转,但是要从根本上改变人们的预期,还需要进一步加大调控力度。

长期从事房地产研究的南开大学教授曹振良说,从更长远看,“房价收入比”是房价调控的最关键指标,政府在控房价同时要加快中低收入群体收入增长步伐,同时尽早研究办法让地方尽早摆脱“土地财政”,增强地方政府“控制房价”的内生动力。

现状 保障房前景看好,资金缺口待落实

官员:真正来接触的市场化企业较少,观望的多、操作的少

按照计划,今年将开工建设1000万套保障房,比去年实际开工的套数大幅增加72%。中央领导十分关心保障房建设的进展,住建部与各省市区和计划单列市签订保障性住房目标责任书,制定了严格的开工时间表和问责制,各地也层层签订目标责任书,保障房建设开始提速。

业内认为,这是一道严峻考题,

需要各级政府、企业及民间机构的广泛参与。据了解,1000万套保障房约需投入资金1.3万亿元,而其中约8000亿需通过社会机构投入等进行融资。记者调查发现,社会资本的个人与各方的期待还有较大差距。上海市一中心城区房管局局长说,“真正和我们接触的市场化企业还比较少,观望的多、操作的少。”建银精瑞

资本集团董事长李晓东认为,要吸引更多社会资金进入保障房领域,还需配套政策支持,并增强政策的持续性。例如给予税收优惠或减免,改变对基金公司和个人投资者“双重征税”的问题;给予企业政策性长期贷款和一定的财政贴息,并允许银行、信托、保险等理财产品投资于公租房基金等。 据新华社

》南京市场

城东楼盘 本月“捉对厮杀”

仙鹤门、马群附近5家楼盘纷纷亮相

4月份以来,楼市成交更加低迷,南京各家楼盘也纷纷放慢推盘的节奏。这个周末,南京仅有3家楼盘推出新房源,分别位于江北、城北和城东。而城东的紫金东郡开盘,也正式宣告紫金山脚下的多家楼盘已经开始“捉对厮杀”。

周末仅开3家楼盘

江北的旭日爱上城将于周末推出第四区29号楼高层的168套房源,都是78平米两房和112平米三房,均价为8000元/平米。这个价格相对于上个月的推盘没有发生任何变化。

放风开盘已久,蓄水超过半年的世茂外滩新城在这个周末终于要开盘了。这次,该楼盘推出约500套房源,面积在86—257平米之间,选择较为丰富,预计均价17000元—18000元。据了解,持VIP卡客户将会有一定的优惠,不过这家楼盘此前要求到银行存10万元可办理VIP卡,但半个多月前将门槛改成了5万元。

周日将开盘的紧靠徐庄软件园紫金东郡颇为引人关注。据了解该楼盘的主力户型为90—

160平米,预计均价15500元,这个价格相对于周边的邻居,具备一定的“杀伤力”。去年,紫金东郡几次开盘都取得了“日光”的战绩,这次在冷清的市场上开盘,走势无疑会牵动市场的风向。

5楼盘“会猎”城东

“紫金东郡如果不以不算高的单价入市,‘邻居’一定会受影响。”一位业内人士表示。目前,位于地铁二号线仙鹤门站附近还有两家楼盘。一家已开卖,一家月底亮相。

由于三家楼盘的开发商都是“大腕”,地理位置差不多,且户型都有重合,因此对于客户的争夺在所难免。业内人士透露,正是因为“捉对厮杀”的缘故,在后面开盘的楼盘客源难免会受到影响,因此肯定会在价格上适当放低姿态。

城东楼盘“捉对厮杀”不止仙鹤门地区。地铁马群站附近两家楼盘也在暗中较劲。一家央企开发商开发的豪宅楼盘将于月底亮相,而附近一家老盘也顺势拿出了叠加别墅的稀缺房源,两家隔壁邻居无疑又要展开一番斗智斗勇。

快报记者 马乐乐

》草根愿望

控制目标别成“涨价标准” 房价松动这次不是“假摔”

从2010年4月17日起启动史上最牛调控的房地产市场正在出现三大新动向:各大城市相继公布房价控制目标,地方政府首次面临被“问责”的局面;在多重政策的合力下,多个一线城市的房价出现了松动;土地拍卖以底价成交渐多,“地王”的声音正在减弱。

史上最牛房地产调控实施近一年进入“深水区”后,网民对最近房地产市场出现的新动向高度关注,并提出了自己的“草根愿望”:希望房价控制目标不是“涨价标准”,希望房价松动不是“假摔”,希望土地市场保持“安静”绝迹“地王”……

愿望1 “涨价标准”能下调

【市场动态】上海、广州、深圳、杭州、武汉等众多城市将房价控制目标直接与GDP和居民人均可支配收入涨幅挂钩。分析人士认为,如果大多城市都将该目标制定在10%左右,会形成一个房价要上涨的心理预期。

【网民心声】网民“一片天”说,房价调控目标为何成了“涨价标准”,真是伤民心。网民“期盼”说,政策限期虽至,房价调控尚未停止,这样的“涨价标准”与百姓的预期距离很远。这些单边看涨的房价调控目标需要被调整,百姓需要一个房价稳定的预期。

愿望2 房价松动不是“假摔”

【市场动态】伴随着“新国八条”政策出台,房产税开始试水,“限购令”杀伤力颇强,3月多个一线城市的成交量大幅下降,房价也出现了松动。

【网民心声】网民“吃饭”说,希望这次的降价不是“假摔”,我们已经等了很久。网民“晓娜”说,房地产市场是个暴利市场,房价只涨不跌。长期居高不下房价脱离了普通民众刚性需求的购买力,希望房价能够回归理性,给老百姓一个盼头。

愿望3 土地市场告别“地王”

【市场动态】“新国八条”1月底出台一月之后,温州便有11宗土地流拍。随后各个城市的地价总体呈现“低开低走”。整个一季度,“地王”似乎偃旗息鼓,底价成交的地块明显增多,甚至出现了流拍。业内人士分析,土地市场的遇冷,开发商拿地积极性的下降与不断收紧流动性和融资渠道密切相关,也是楼市销售下跌对地市的传导效应所致。

【网民心声】网民“LHL醉酒”说,购房者最怕的就是“地王”冒出来,现在的土地市场安静了很多,希望这种局面能够保持一段时间,调控的效果就会越来越明显。

据新华社