

芜湖楼市新政出台 4 天就收回 南京楼市近期“回暖说”打折

代表委员热议房价走势,省住建厅称目前江苏不出调控新政

今年江苏省两会,房地产市场调控及走势备受代表和委员们关注。如何进一步完善住房保障系统、现行楼市调控政策会不会放开……这些都是热议的话题。

昨天,芜湖楼市新政的变化,似乎又让这一话题升了温。这次芜湖的楼市新政比上一次佛山的“一天寿命”要长。在新政出台之后第4天,芜湖市政府于昨晚出台通知,称决定暂缓新政的执行。这个被普遍认为是政府高调“救市”的行为,尚未真正发挥作用,就中途“夭折”。业内人士指出,芜湖新政的昙花一现表明,中央政府对楼市调控决心未变,房价还要继续下降。正因这一变化,也使得南京楼市近期的“回暖说”又打了折扣。

□快报记者 马乐乐



快报2月10日关注芜湖楼市新政

热点动态

关于芜湖新政“暂缓”

业内猜测原因系有违调控精神

2月9日,芜湖市政府抛出楼市新政,全文在大篇幅谈及加大保障房建设之余,看似并不起眼地对购买普通商品房给出了相关优惠措施。新政从减免契税、补贴刚需、优待人才、放宽落户四个方面,用大手笔的现金给予买房人优惠。

新政出台引发了巨大的反响。几乎所有人都认为,芜湖新政是“打响房产调控转向的第一枪”,是地方政府尝试在自身权限范围内对楼市政策进行的微调。

昨芜湖官方发出的通告中提到:新政发布后,社会各界提出了有益的参考意见,而暂缓执行的原因是“考虑到新政的配套实施细则正在研究完善之中”。

“这个原因有些解释不通。”南京楼市一位业内人士指出,从芜湖的新政内容来看,一定是经历过深思熟虑才出台的,既然出台就一定会考虑到后续措施,但仅仅4天就夭折,很可能是与佛山类似,受到了更高层面的干预。

在芜湖官方的新闻发布会上

上,芜湖副市长洪建平强调,新政并非“救市”,但几乎没有多少人认同。

关于南京楼市回暖说

专家称趋势未变,刚需应淡定

南京楼市一位业内人士调侃说,最近南京的不少购房人和开发商看到芜湖新政后都不淡定了,现在看来,“开发商刚脱下来的棉衣还得继续穿上去,买房人入市的脚步又要放慢了”。

值得一提的是,就在这几天,南京楼市因认购量大增而出现“回暖说”。在周六365网站组织的那场看房团中,虽然有不少看房人表示“只是看看”,但更多的看房人看到数量庞大的刚需人群后感到惊讶,“这么多人要买房啊,看来房价真的要涨了”。

不过业内人士大多看淡当前所谓的“回暖”。一家地产机构研究人士认为,经历了2011年的严厉调控,不少刚需人群急需寻找合适的房源出手,选择在新年之后出来考察一下市场也是正常的,千万不可认为看房人数量多就是回暖。对于近期认购数量的

回暖,他认为这只是买房人集中出手所致,而短期内的数据不具备更多的意义。

南京工业大学天诚不动产研究所所长吴翔华认为,刚需购房人群比投机和投资者更加理性,当前市场的政策形势并没有任何改变,楼市仍然在下行通道中,开发商切不可错误判断形势盲目涨价而错过了当前卖房的好时机,买房人也应当谨慎出手,不可被所谓的回暖冲昏头脑。

关于楼市调控

省住建厅:江苏现行政策仍以“稳”为主

2月9日的省政府工作报告中提出,“房地产市场调控效果正在显现。”近期江苏会不会再出新的调控政策?两会期间,省住建厅负责人对记者表示,江苏的现行政策仍将以“稳”为主。“国家目前的政策是按照既定的宏观调控政策执行,现在政策效应已经非常明显,所以在国家没有新的调整政策之前,省里不会再对宏观调控做重大调整。”另外,今年3月份即将召开全国两会,或将披露国家层面的政策信号。

相关建言

针对“住进容易退出难”现象,10名人大代表联名建言: 对保障房申请人信息应四级联审

开宝马住经适房、把保障房出租……本意是给中低收入家庭“雪中送炭”的保障房却让高收入家庭沾了光。对于目前保障房分配不公等诸多问题,10位省人大代表联名提出,加强对保障房申请人信息的动态审核,并探索出台保障性住房有关法律,建立健全准入与退出、监管与处罚办法。

收入无法核实,保障房遭遇“退出难”

“目前由于没法控制准确的准入和没有相应的强制性退出机制,造成保障房资格造假、骗购骗租、分配乱象等不当得利者层出不穷。”省人大代表林林通过调研发现,现行保障房管理主要存在几个问题。

首先是个人收入无法准确核实,低收入者收入状况缺乏监测手段。“我国至今尚未形成完整的个人收入衡量体系,除了工资单上所写的数额之外,其他的灰色收入等都无从衡量。”

就拿南京来说,现今中等收入水平的家庭,要购置一套80平米的房子,需要花去他们整整12年的所有收入。因此,即便保障性住房的面积较小,条件也不十分优越,依然没有人愿意从中搬出来。此外,《廉租房保障办法》中明确:对不符合廉租房保障条件的,应“退出廉租房,逾期未退回的,可以按照合同约定,采取调整租金等方式处理”。《办法》中仅仅写明了调整租金,却并未明确强制要求其退出廉租房,因此导致保障房“住

得进去,退不出来”。

此外,部分家庭存在重复享受保障现象。据有关部门抽查某市2011年二季度租赁补贴发放情况发现,865户家庭在享受住房租赁补贴的同时也享受廉租房实物配租,占实物配租户数的36%。部分双困家庭作出长期或永久放弃廉租房实物配租的承诺,将租赁补贴变成“生活补贴”。基层政府利用租赁补贴发放人数充实保障数据。

对保障房申请人信息应四级联审

代表们建议,在保障房准入体系上,可使用公众监督机制。比如,根据入户分离情况,实现“异地公示”或函询,引入诚信体系管理。发布准入门槛要求的公告,依法公开申请人的核查信息,轮候人员公布家庭收入及身份证等基本信息,通过报纸等新闻媒体发布公告,定期网上公示年审情况,设立公布举报电话、信箱等,加强社会监督力度。

对于享有保障房的家庭,各地区应建立相关机构部门,定时定期对这些家庭进行收入核查,以此做出相应的调整,保证每个低收入家庭享有其应有的优惠政策。审核阶段应关注:一是要求申请户所在社区干部必须入户审核;二是社区、街道、县区和市房管部门四级联动审核;三是金融、车管、房管、税务、户籍管理等与个人财产、家庭状况密切相关部门实行信息共享严密审核;四是增加公示程序和公开范围。

快报记者 鹿伟

省人大代表孙红霞建议: 禁止个人出售经适房

昨天,省人大代表孙红霞提议说,应当禁止个人出售经济适用房,把房子留给真正需要的困难群众,这样既能提高经适房的使用效率,发挥更大的作用,又能给政府部门减少继续大规模建设经适房的压力。

“虽然这几年政府部门在经适房的建设中步伐很大,但是仍然有数量不少的困难群众住不上经适房。”孙红霞说,“一方面,许多住房困难户因为种种原因,恰好不能达到经适房的申请条件,有的住房困难户甚至连最低标准的经适房都买不起,这些真正需要的人群享受不到经适房。另一方面,经适房与商品房之间越来越大的差价,使经适房又成了某些人捞取利益占取好处的便利渠道。”孙红霞说,有的经适房房主本身并不缺钱,在年满5年后将经适房上市交易,赚取了很大的差价,而交易的同时,意味着市场上又少了一套经适房,而经适房的“有进无出”和“不断减少”,让政府部门陷入了

不断建设经适房却仍然难以满足困难群众需要的怪圈。

孙红霞觉得,要解决这个问题,还是应当从退出机制上入手。“如果经适房的房主经济条件改善了,需要购买商品房时,他原来的经适房应当留下来。”她建议说,政府应当禁止个人出售经济适用房,使经济适用房和商品房之间的差价无法得以实现。若经适房主要购买商品房,政府按当下的经适房价格回购,再重新纳入经适房申请范畴,这样就能促使经适房的周转,提高了经适房的使用效率,同时也节省了政府部门继续建设经适房的资金。她认为,政府部门将经适房回购后,完全可以将房屋转变为廉租房和公租房。

孙红霞的建议,与北京刚出台的经适房新政不谋而合。本月初,北京发文规定,新通过审核的经适房申请家庭如果购买经适房,将不得上市交易,的确需要转让的也将由政府部门回购。

快报记者 马乐乐

相关新闻

南京上周日均认购133套,环比增5成

刚刚过去的一周,楼市的新房认购数量急剧上升,日均认购量达到了133套。由于目前楼市新房源数量很少,这个认购是在消化库存房源,楼市似乎已经迅速结束了春节长假状态。

网上房地产统计显示,昨天截至晚7点,南京楼市认购新商品房数量达到160套。这个认购数量在最近并不让人意外,根据网上房地产统计发现,从2月6日开始的这一周,南京楼市认购新房数量高达934套,日均超过133套。在上周,仅有一天的认购数量没有破百,而上周六的认购量达到了204套,南京楼市单日认购超过200套的情况,在限购以来还极少出现过。比起春节之后第一周的日均认购89套,上周增长了近5成。

不仅仅是数字,市场方面更

能感受到楼市的暖意。在刚刚过去的这个周六,南京2400多名看房人组成了规模庞大的看房团,50辆大巴将看房人带至南京40多家楼盘,所到的售楼处无不门满为患,在多家楼盘,置业顾问都忙不过来,销售经理们乐得亲自上阵。

苏宁睿城案场经理袁凯忠同样觉得刚刚过去的这个周末“不可思议”。他说,周六那天售楼处几乎站满了人,一天下来卖掉了20多套房子,其中有几套是四房大户型,算下来一天销售额超过了5000万元。上周五突击开盘的桥北楼盘旭日城,给出了与前期基本持平的价格。这家楼盘有关负责人表示,到周六下午4点,这批推房已经认购了80多套。

从网上房地产可以看到,近一周来,托乐嘉、金地自在城、朗

诗绿色街区、万科金色领域等在售楼盘,几乎每天都有不错的销量。

由于刚刚过完年,楼市中的大多数楼盘才进入“状态”,很多楼盘还处于制定计划之中,价格与之前相比没有多大的变化。例如苏宁睿城在售楼盘,目前房价在去年的“河西谷底价”基础上并无变化,托乐嘉ihome在售房源与之前也持平。

不过与去年刚过完春节类似,更多的楼盘要涨价。“我们现在是在这个价,过阵子推出新房源的时候,会涨价。”江北一家楼盘的置业顾问,在黑压压的看房人面前说得底气十足。而城东一家楼盘,由于房子里有较高的科技含量,从开盘至今一直卖得不错,过年之后已经小涨了几百元。

快报记者 马乐乐