



两部委联手摸底地方楼市调控

住建部、国土资源部已组成联合调查组,检查供地计划、闲置用地清理、保障房建设等情况

国土资源部土地利用司司长廖永林近日透露,从目前的计划完成情况看,全国保障性住房供地计划完成得很好,土地供应量已经上去了,下一步到底是继续加大,还是在这个基础上进一步落实,要密切关注房地产市场的演变。

在楼市“二次调控”出台接近两月之际,住建部和国土资源部正在组织一轮大规模的联合检查,摸底地方对中央调控政策的落实情况。

上述两部委近日已组成联合调查组,奔赴全国各地,检查省级政府对住房供地计划、闲置用地清理、保障房建设和查处违规房企的情况。

知情人士透露,此番检查方式包括实地检查、座谈、查阅资料和网上核查,检查范围除了省(区、市)总体情况外,还将抽取省会城市和1~2个设区市(州、盟)。此外,与以往不同,此次检查组将深入到县(区、旗)一级政府开展检查工作。

有望为问责提供决策依据

9月底出台的“国五条”明确要求对地方落实房地产调控政策严格实行问责制,对政策落实到位、工作不得力的,要进行约谈,直至追究责任。此次两部委联合重点放在地方落实层面,有望为未来的问责工

作提供决策依据。

一位知情人士介绍,各地的住房供地计划落实情况将成为两部委检查的第一项内容。今年4月中旬,国土资源部曾发布各地住房供地计划,全国各省、市、区(西藏除外)2010年度住房用地计划拟供应量约18万公顷。而2009年,全国住房实际供地76461公顷,今年拟供地规模比去年大幅增加了135%。

今年计划供地量虽然增幅巨大,但最终完成才是关键,今年受调控政策频繁出台影响,各地土地供应走势开始随之波动。

在此次检查中,两部委检查组除要求各地填报2010年1~10月住房供地计划落实情况外,还将检查地方保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房“三类用地”不低于住房用地供应总量70%的完成情况。

截至发稿,国土资源部尚未发布今年前三季度全国住房用地供应情况,这比去年的发布时间略微延后。今年上半年,全国31个省(区、市)和新疆生产建设兵团住房用地实际供应量5.6万公顷,与去年同期实际供应量(2.4万公顷)相比增加约135%。

除了关注今年土地供应落实情况外,两部委检查组还将了解2011

年各地的住房用地拟供应情况。

严查闲置土地处置进展

在过去的几年中,房地产用地闲置情况一直是我国楼市运行中的一个顽症,开发商囤积土地,依靠土地升值牟取超额利润的现象层出不穷。这在客观上也加剧了房源紧张的局面,推高了房价上涨预期。

近期有机构发布报告称,全国目前的闲置土地能够提供36亿平方米面积的住宅,这些土地能够开发出供1.2亿人口居住的住房。对此,廖永林认为,这个数据可能不一定准确,但在一定程度上反映了解决土地闲置问题的深远意义。

土地闲置整治不可谓不严,但很多地方政府受制于土地财政等种种因素,严查行动往往变成“拳头高高举起,轻轻落下”。

知情人士透露,此次两部委也将各地房地产闲置土地项目核查和处置进展情况作为检查重点。

记者获悉,国家土地督察机构也特别发出通知,要求督促地方政府加快整改处置闲置房地产用地,而派驻地方的国家土地督察局也开始向各省(区、市)人民政府发出整改意见书后,要求整改查处闲置房地产用地和其他违法违规用地。



(资料图片)

对因企业原因闲置土地,尚未完成整改处置的企业名单及公布情况,也纳入了此次部委检查的重点。

官方数据曾披露,截至今年5月底全国共清理发现闲置房地产土地宗数2815宗,面积16.95万亩。

国土资源部8月份一度要求各地加快清理查处工作,务必于10月底前基本完成查处任务。不过,现在看来这项工作完成难度有所增加。

一位资深房地产专家对记者表示,因土地闲置原因众多,不但有企业原因,还有过半用地闲置是涉及政府规划修改等多方面因素,推进难度很大。

为此,相关部门一度考虑将全部闲置用地清查大限推后到今年12月底。但此后,有部委领导要求克服困难,进一步加快查处速度。

(据新华网)

住建部:明后年房价稳定可期

近日,第二届中国地产年会在深圳举行。住建部政策研究中心副主任秦虹表示,在通胀的背景下,房地产大幅跌价不可能,但明后年住房市场供应量有望增大,房价稳定可期。

中国地产年会由北大汇丰商学院与南方都市报联合主办。在年会论坛上,秦虹女士表示,抑制住房投机仍是政策主题。“目前中国的居住需求仍处于提升期,房地产市场资本定价的作用力强于商品供求关系。国家对房地产投资需求的抑制不会放松。”秦虹表示,城市里会有更多年轻人、更多的城市新移民,他们迫切需要在城市里安居,这个需

求量是非常大的。同时,“十二五”期间一定是保障性住房增大的时期。

秦虹透露,中央今年加大了土地供应,过去的5年平均每年住宅建设用地供应是5万公顷,而今年一年则是18.5万公顷,是去年7万公顷的2.6倍,从源头上增加了供应,并非是单纯地打击需求。“今年加大土地供应后,在明后年房地产市场供应量有望增大,房价稳定是可期的,那时新开楼盘不可能高开,大家就不必恐慌房价过快上涨,从而可以从容地选房子,现在的价格形势是购房的机会。”

(据新华网)



图为签约现场。

11月23日,涧西区七里河、兴隆寨城中村改造项目签约。涧西区与上海升龙投资集团合作,将对七里河、兴隆寨两个城中村进行整村改造,项目总投资约110亿元,建筑规划面积约248万平方米,将建成集高档住宅、商贸、酒店、金融服务中心为一体的商务中心,其中规划有高度超过200米的商务楼及五星级酒店等我市地标性建筑物。

记者 唐景录 摄

如何面对洛阳目前的房价?

(上接 E01 版)

2 客观看待房价涨落

房价涨落是由许多客观因素决定的。

就全国楼市而言,敢于说话的“房产大佬”任志强日前表示,近期房价稳中有降,小幅回落可能性大,但绝不会暴跌。任志强似乎总能预测出房价的走势,2005年楼市调控时,大多数人认为房价会下跌,但任志强坚决认定房价不会下跌,事实证明,他当时说得没错。

自今年4月份出台新“国十条”以来,随后又出台了“限贷”、“限购”等政策,对楼市产生了很大影响,使得交易量大幅下滑,而且价格滞涨。“限贷”、“限购”、取消优惠税费等措施,让市场需求受到抑制,增加首付

比例、提高二套房贷款利率等措施,也提高了购房的门槛。一系列调控的措施,部分购房者开始观望,不少城市的楼市陷入低迷。楼市的低迷,会引起房价回调,但由于中国楼市刚性需求依然旺盛,因此暴跌的可能性极小。

在任志强看来,中国楼市还有长达20年的黄金发展时间。2030之前,我国人口会持续增加并达到峰值,城市化进程也会持续很长一段时间。这两大因素会形成刚性需求,从而推动楼市的发展。

洛阳楼市也有大量的刚性需求者。城市化进程的加快,大新区的重点开发,在未来几年,城市框架拉大,人口增长迅速,都会对楼市的发展产生积极的影响。因此,房价的大幅下降几乎是不可能的,调控带来的直接作用,是销售下降、观望增

加、房价企稳。

3 希望房企多打优惠牌

“9·29”二次调控一个多月后,各项收紧政策仍继续“加码”,房地产市场各方都选择了观望,我市一些楼盘甚至出现了价量滞滞的状态,降价销售的楼盘很难寻到。

而全国楼市,面对近千亿元业绩,在既无内忧又无外患的情况下,国内地产第一品牌万科日前突然在武汉高调宣布旗下在售的5大项目同时大幅优惠。

在大部分开发商坚持不降价的情况下,万科的“逆势而为”影响巨大。对于这次降价活动,万科的说法是:“万科一贯采取随行就市的态度,对每一次新政的出台不止步、不揣测,以不变应万变,提供顺应市



场、满足客户需求的产品。”

今年我市房价的持续走高,也使不少在售楼盘的开发企业获得了不错的经济效益。临近年底之时,这些楼盘能不能以感谢洛阳、回报客户为主题,像万科一样,适当让利销售呢?既让高涨的房价企稳,又增加了销售量,更重要的是树立起购房

者对开发企业的信任,对洛阳楼市的信心。

我们有理由相信,这些感恩让利的地产企业,会为即将到来的2011年洛阳楼市奠定良好的发展基础,在业界和购房者中赢得良好的口碑,也会给企业赢得更多的市场份额。