

热点城市楼市政策确定:严调控 稳市场

在2016年的一轮大涨过后,虽然近期楼市成交热度有所降温,房价却依然滚烫,需求依然旺盛。在此情况下,如何确保今年楼市“稳”字当头,自然成了各地两会的关注焦点。意料之中的是,“房子是用来住的,不是用来炒的”这一高层定调已被多座热点城市写入今年的政府工作报告;而“从严调控”、强化“预期管理”则几乎成为各地两会提到房地产市场时的主基调。

去年,一、二线热点城

市房地产市场的狂飙突进引致严厉调控,也让房地产成为了2017年地方两会政府工作报告中最为引人关注的焦点。经记者梳理,截至1月15日,在北京、上海、广州、深圳、重庆、天津、南京、合肥、珠海九大城市的政府工作报告里,“抑制资产泡沫”被两个城市提及,将“房子是用来住的,不是用来炒的”写入报告的有四个城市,还有四城提出“要发展住房租赁市场”,而“要合理增加住宅用地供应”的城

市更达到了五个。防范风险,遏制炒房,引导合理住房需求,化解热点城市土地供求矛盾成为各地共识。

就一线城市来看,与去年北京、上海都以“建立健全基本住房保障体系”作为房地产发展的主要目标不同,今年,北京的态度直接而鲜明——严控中心城区人口规模和开发强度,把握住房的居住属性,探索建立房地产调控长效机制;上海的表态也让市场吃了“定心丸”——坚持

“房子是用来住的、不是用来炒的”的基调,加强房地产市场调控。去年房价上涨幅度最高的代表城市之一深圳,则在2016年已提出释放一批土地空间和产业用房的基础上,又提出2017年要完善房地产市场调控长效机制,合理增加住宅用地供应。广州则表态,将盘活城市闲置和低效用地,发展住房租赁市场。

二线城市中,尽管南京在今年的政府工作报告中仅简单提到“要加大房

地产调控力度”,但南京市委书记吴政隆则明确表示:“坚持‘房子是用来住的,不是用来炒的’,抑制房地产市场泡沫,防止出现大起大落,为各项事业发展营造和谐稳定的社会环境。”合肥则明确,将全面落实房地产市场调控“十条新政”,合理增加居住用地和住房供应。珠海2017年政府工作报告中强调,防止市场投机透支城市未来发展的美好前景,将综合运用金融、土地、财税、投资、立法等

手段,加强住房市场监管和整顿。

此外,天津、重庆两座直辖市也在对楼市打“预防针”,在政府工作报告中提出,要在新的年里抑制资产泡沫。其中,天津将在2017年加大房地产分类调控力度,抑制房地产泡沫。而对于重庆来说,2017年房地产工作的重心已从2016年提出的“科学调控土地供给量和房地产开发量”转变为“积极防范各类风险,坚决遏制炒房行为”。(据《中国证券报》)

投资房产5项注意

◎ 置业课堂

房地产投资的对象是不动产,加之房地产投资成本较高,资本回收周期长,变现性较差,因此具有较高的风险性,一旦投资者决策失误,会带来极大的损失。专业人士建议,消费者投资房地产时,应该注意以下5项事项。

房屋手续是否齐全

房产证是证明房主对房屋享有所有权的唯一凭证,没有房产证的房屋交易时对买受人来说,存在一定风险。房主可能有房产证而将其抵押或转卖,即使现在没有,将来办理取得后,房主还可以抵押和转卖。所以最好选择有房产证的房屋进行交易。

房屋产权是否明晰

有些房屋有好多个共有人,诸如继承人共有的、有家庭共有的、还有夫



妻共有的,对此买受人应当和全部共有人签订房屋买卖合同。如果只是部分共有人擅自处分共有财产,买受人与其签订的买卖合同未在其他共有人同意的情况下是无效的。

土地情况是否清楚

二手房中,买受人应注意土地的使用性质,看属于划拨还是出让。划拨的土地一般是无偿使用,政府可无偿收回,出让是房主已缴纳

了土地出让金,买受人对房屋享有较完整的权利。另外,还应注意土地的使用年限,如果一个房屋的土地使用权仅有40年,房主已使用10年,对于买受人来说是否还应该按同地段土地使用权为70年商品房的价格来衡量时,就有点不划算。

市场规划是否受影响

有些房主出售二手房时,可能提前了解到该房屋在5~10年中要面临拆迁,或

者房屋附近要建高层住宅,可能影响采光、价格等市政规划情况,才急于出售,作为买受人在购买时应全面了解详细情况。

福利房屋是否合法

房改房、安居工程、经济适用房本身是一种福利性质的政策性住房,在转让时有一定限制,而且这些房屋在土地性质、房屋所有权范围上也存在一定限制。

文/齐鲁

部分城市土地溢价率明显降低

随着各地调控政策密集发力,土地市场在2016年底进入降温通道。中原地产研究中心最新统计数据显示,2017年1月以来,全国土地市场冷清,单宗成交总价10亿元以上地块合计为20宗,总价超过5亿元的地块只有35宗;在地块总价超过10亿的地块中,溢价率超过100%的只有5宗,大部分热点城市土地成交溢价率明显降低,比如深圳、上海等城市地块成交溢价率均明显低于2016年平均水平。

“相比2016年市场表现,整体土地市场在政策的抑制下,溢价率已经明显下调。”中原地产首席分析师张大伟分析称,土地出让市场相关约束与限制条件越来越多,是导致土地市场数据降温的主要原因。

2016年下半年以来,多个主管部门就房企拿地资金出台了“去杠杆”措施,收紧了银行理财资金、信托及发债等融资渠道。

不过,目前在房企拿地过程中,还存在监管外的一些融资“创新”方式,专门为开发商提供拍地保证金甚至首付金。

中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞表示,地方政府目前对房企加杠杆拿地现象仍存在监管盲区,从目前各个省市出台的“控制高价地”的措施来看,主要还是集中在提高首付款与保证金比例,但是一些“创新”融资渠道依然可以使房企绕过最低首付比例的限制,弱化政策效果。

中国指数研究院方面分析认为,2016年热点城市坚持“分类调控、因城施策”,相继提出增大土地供应、限购限贷等新政,房地产市场逐步趋于稳定,土地市场非理性行为明显减少。2017年,落实调控、确保平稳将是房地产市场的主旋律,增供宅地与调控仍为重点城市关注重点,部分需求或将外溢至周边城市;另一方面,房地产市场分化将持续,三四线城市仍需去库存。

2016年下半年以来,重点城市纷纷出台调控政策,部分房地产市场走向过热的城市正在逐步趋于稳定。

中指院预计,2017年各热点城市将继续执行已出台的限贷、限购、土地相关措施,稳定市场预期,打击非理性投机行为。

张大伟告诉记者,2017年开始,各地楼市政策依然持续收紧,特别是针对土地出让的各种约束面临全线收紧的趋势,预计2017年整体土地市场将比2016年下半年进一步降温。

(据《经济参考报》)

今年全国将新开工600万套棚户区改造房

记者从1月16日召开的全国棚户区改造工作电视电话会议上获悉:今年我国棚户区改造新开工600万套的目标任务已经确定,要加快棚改进度,2017年新开工项目进度要快于去年,续建项目也要力争早日竣工和入住。

据介绍,棚改是重大的民生工程,国务院有关部门将尽早下达中央补助资金,

各地要加快落实开发银行、农业发展银行棚户区改造贷款,为加快棚改进度创造条件;要依法依规控制棚户区改造成本,科学规划腾空土地,确保按合同约定及时偿还贷款;要继续提高房地产库存量大的城市棚改货币化安置比例;推进棚户区改造,要符合城市规划,结合生态修复、城市修补工程要求,重

视维护城市传统风貌特色,要加快配套设施建设,高度重视工程质量安全。

住房和城乡建设部部长陈政高表示,2016年不仅按照棚户区改造三年计划(2015~2017年)安排,全面完成了开工600万套的目标任务,而且表现出3个明显特点:一是棚改工作动手早,绝大多数省(区、市)2016年棚改开工进度

明显快于2015年,15个省(区、市)在去年9月底就完成了全年开工任务;二是货币化安置力度大,2016年全国棚改货币化安置比例达到48.5%,比2015年提高18.6个百分点;三是实现了按合同约定及时偿还贷款,开发银行、农业发展银行棚改贷款的逾期不还率、贷款不良率均为0。

(据《经济日报》)