

2013年3月1日 星期五
 责任编辑:王娟 电话:6203145
 版面设计:郑虹 校对:张晗

楼市“异动城市”将被严格监管

房地产调控新“国五条”出台后,一年一度的全国住房用地供应计划正在加速制订,有望近期出炉。一名国土资源部人士介绍,该部已要求各地国土资源部门必须于今年3月底之前上报今年住宅用地供应计划,由国土部汇总后向外界公布。

土地供应关系未来房源供应,甚至会影响到社会对未来房价的预期,因此,该份供地计划素为业界重视。

据悉,这一计划有望在4月对外公开,这和此前几年相比有所提前。2012年度计划到当年5月中旬才公开。该人士表示,中央要求加快这一工作的进度。

供地计划连续三年未完成

由于房地产调控的延续,过去三年的土地供应计划均未完成。2010年全国住房供地计划为18.47万公顷,实际完成12.54万公顷,落实率为67.9%。2011年计划供应21.8万公顷,实际完成13.59万公顷,落实率仅为62.3%,且在商品住房用地方面,无

一个城市完成供地计划。

到了2012年,国土部编制的住宅用地供应计划总量为17.26万公顷,其中商品住房用地超过12.24万公顷。不过,由于2012年上半年土地市场行情不佳,国土部主动将该计划下调至15.93万公顷。

即便如此,2012年该计划也未能完成。一份国土部的内部资料显示,2012年全国供应房地产用地16.03万公顷,同比减少4.2%。住房用地供应11.08万公顷,同比减少11.5%。

严格监管楼市“异动城市”

在连续三年供地计划不能完成的背景下,是否还需要地方增加土地供应?此外,土地供应并非等同于土地成交,地方政府推出的地块多与寡,如果不能被开发企业购得,也与楼市供应关联不大。

据悉,今年的供地计划编制工作将更加突出差异性,分类对待,假如该地区房源供应已经较为充足,也可不对供地的增量做要求。而土

地和房源供应都较为紧张的地区,则需要增加土地供应,稳住供应量。显然,后者将是国土部重点关注的对象。

据介绍,国土部已在去年11月份开始制订“市场异动城市”的应对方案,异动城市的土地市场会受到更严格的监管,会要求它们加快供地,调整供地的方式和节奏,保持住宅用地供应和地价信号平稳,促进形成良好的市场预期。

据《第一财经日报》新闻名词楼市“异动城市”

所谓“异动城市”主要是指:在国家统计局发布房价指数的全国70个大中城市中,凡属新建商品住宅和二手住宅交易价格指数同比上涨或环比连续3个月上涨的城市,住宅或商用用地供应量偏离过去5年平均值、地价同比或环比上涨的城市,以及近3个月以来出现住宅或商用用地较高异常地价的的城市。

(据《华西都市报》)

楼市时评

公积金炒股

盈亏算谁的?

证监会有关部门负责人26日说,全国住房公积金入市的相关研究准备工作已经启动,为此将尽快推动《住房公积金管理条例》的修订。市场盛传将有万亿公积金入市。27日股市闻风而涨。

截至2011年年底,全国住房公积金规模庞大,缴存余额高达2.1万亿元。但受现行条例的限制,住房公积金使用效率较低,投资渠道非常狭窄,只能用于银行存款和购买国债。由于国债投资品种单一以及近年来银行储蓄利率过低,自20世纪末开始设立的住房公积金,二十年来很难跑赢通胀,更难跑赢飙升的房价,无法实现基本的保值需要。

为了住房公积金的保值升值,住房公积金寻求更好的投资渠道保值升值是有必要的,而股市则是其中一条重要的投资渠道。

然而说将有万亿公积金入市,那是高估了公积金可以入市的金额,就是一些所谓保守的估计2万亿的三分之一——6000亿入市仍然是高估了。住房公积金追求的是保值升值,投资稳妥资金安全是它的第一要求。因此,住房公积金入市的资金比例估计不会超过目前保险基金入市的20%。但是现在的A股市场能有4000亿新鲜资金进来,且是资本市场的长期资金专业机构投资者,那对A股市场的提振作用也是毫无疑问的。

不过我们更关心的不是数额庞大的住房公积金成为股市救星的问题,而是住房公积金本身的问题。

住房公积金本来是单位及其在职职工缴存的长期住房储金,是用来帮助职工解决和改善住房问题的。现在因为房价飞速飙升而使住房公积金使用效率已经越来越低了,在强调楼市调控的最近一段时期,好几个城市把更加收紧公积金政策也作为楼市调控的措施之一,这就更降低了住房公积金的作用,甚至有点违背设立住房公积金的初衷了。

因此,在修订《住房公积金管理条例》时,首先应该放宽公积金使用的门槛,尽量并尽可能多地帮助职工改善职工的住房条件。

其次,在允许住房公积金入市的情况下,须设置资金稳妥、安全的前提条件,由此设立住房公积金入市资金的比例的上限,同时规定入市资金中购买股票比例的上限(其余的可购买金融债、央票、企业债、公司债、货币市场基金、债券基金等等)。

即使有了这些前提条件,入市的公积金有了更大的保值升值机会,但是中国股市顽疾并未祛除,其亏损概率极大。一旦亏损,谁来承担?住房公积金权属与一般的社保基金不完全相同,住房公积金的所有权归缴纳公积金的职工个人所有。因此,在修订《住房公积金管理条例》时最重要的是重申、明确住房公积金的权属。如要投入股市,也需明确其收益或亏损的归属。

因此,笔者建议,缴纳住房公积金的职工应有权选择自己的公积金是否参与入市。决定参与入市的将要承担可能遇到的风险,当然也享受可能带来的效益;而决定不参与入市的,在最后退出时除得到缴纳本金外还享受相应的银行利息。

至于住房公积金专款专用,运作信息公开透明等问题,那是修订《住房公积金管理条例》时必不可少的内容。

(郁慕湛)



春季装修正当时 提前准备是关键

一年之计在于春,一年一度的装修旺季又将来临。业内人士针对春季装修提醒消费者:“很多业主认为,装修是个无底洞,多少钱也能填进去。没有一个明确的预算或计划不切实际,往往就会造成不断追加投资。新年伊始,本来装房子是一件大喜事,可不要因为资金问题而耽搁了入住新屋,影响心情。因此,在装修之前,一定要‘有备而战’。”

做好预算是关键

古语云:“兵马未动,粮草先行。”粮草是打赢战争关键中的关键,而想装修没有充足的资金就等于是在纸上谈兵。

做装修预算也就是“看菜下

饭”,在装修之前,不是先想要装修出什么样的效果,要怎样的风格,而是看看手头上的钱能装怎样的效果,预算要详尽合理,尽量做到不透支。一般来说,家居装修有四大块支出:装修部分(包括厨卫设备)、家具部分、家电部分、装饰部分。装修部分主要由装修公司完成,包括基础装修、设计部分和相应的水电改造费用。而业主自行购买的有家具部分、家电部分、软装饰部分。这些花费没有一个固定的比例,业主要根据自己的实际需要来定。

选对家居卖场是前提

选购家装建材,首先得去正规、专业的卖场。这些家居卖场,

提供的不仅仅是舒适的购物环境,更多的是品质的承诺和服务的保障。这些正规的卖场,只有相对优秀的品牌才能进入,而优秀的品牌为了顾及自身形象和持久发展,必然不会因为“蝇头小利”而破坏品牌形象。同时,这些品牌在进入卖场前,还将交给卖场相当数量的保证金,一旦出现品质、服务等方面的问题,卖场会先行赔付给业主。

除了正规、专业,最好还要选择体量大、品类全的家居卖场,这样业主拥有更多的选择,更容易通过货比货来找出性价比高的产品。

(彭程)