

**经过**4个多月的筹划,由常州市委市政府颁发的《关于促进房地产市场稳定健康发展的若干意见》于昨日正式向外界公布。包括新房项目开发门槛提高、政府帮助开发企业消化存量商品房,开发资金流全程监管、设立专门账户冻结开发资金、年内制订房地产市场突发公共事件应急预案等25条新政将正式实施。引人注意的是,政府将“优先安排市场上符合条件的存量商品房作为拆迁安置房、限价商品房,帮助开发企业消化存量”。有关人士认为,办法的出台,给了房产市场一个“积极信号”。

快报记者 刘劲松 刘国庆

# 常州楼市新政亮出“积极信号”

## 新政

### 背景:房产市场的确供大于求

据分析,目前常州房地产市场有别于其他城市的特点是,常州的房市以内需型为主,其原因,“常州是个以制造业为主的城市,在常州的房产行业,人为炒作的成分较少,基本不存在什么泡沫”。

相关数据显示,上半年,常州市商品房预售成交均价为4538.30元/平方米,其中,商品住宅预售成交均价为3932元/平方米,低于苏南平均水平5587元/平方米和全省平均水平4835元/平方米,“在常州市人均可支配收入与苏南各城市相差无几的情况下,常州房子的性价比比较高,从数据也可以看出,常州的房价处于‘洼地’”。

尽管炒房现象在常州并未出现,房价也处于较低水平,但随着国家宏观调控的影响,一些不容忽视的问题仍然存在,比如:房地产可售存量偏高,土地市场还不够活跃,市场销售放缓,开发企业资金链较为紧张等等。

相关数据显示,上半年,全市商品房累计新增361.62万平方米,完成商品房销售260.71万平方米,供销比为1.38:1,总体虽然达到了平衡,远离1.5:1的警戒点,但仍表现为供大于求。

### 目标:出台新政在于稳定楼市

常州市房产管理局局长朱建文表示,出台该文件的目的是,就要在国家宏观调控的大背景下,通过相关政策的制定来保持房产行业的稳定。“房市要稳定,房产企业要发展,那么就必须与国家的政策相一致,不能被动应对,要采取积极的态度主动顺应国家的政策。”

据了解,文件共分了六个大段,25项条款,文件的通篇内容可以用四个字来概括,就是“宽严相济”,“一方面主动顺应宏观调控,严格执行国家宏观调控政策,紧密结合常州实际,以积极的作为促进房地产市场健康发展;另外一方面则通过规范管理和市场行为,为企业营造一个公平、有序的市场环境,从而为企业提供更好的服务,促进进行

业的发展。”

在常州市房管局针对文件的解读中,提高房产开发门槛,控制房产增量;借政府推力,助开发企业消化存量房以及健全房产资金监管等内容,成了文件中各项内容的“重中之重”。

### 门槛:新项目开发门槛“拔高”

新政出台后,房地产项目的预售将按照3种不同的情况而区别对待,新出让土地的房产开发项目,在达到多层结顶,小高层、高层工程形象进度至1/3才准予预售;对于已经取得土地但还没有开工的房产项目,则要求在地下基础部分完工的情况下才能预售,而对于已经取得土地,正在开发的房产项目,仍然按照原政策执行。

“该条款其实提高了商品房预售的审批标准,目的是为了控制房产的增量。通俗地讲就是‘新房新办法,老房老办法’,对于一些老项目来说,受到的影响不大,但对于即将入市的新项目来说,则提高了门槛。”可以预见的是,该条例实施后带来影响将有2个方面,一是房产供应总量将有所压缩,其次是有助于存量房的消化。

土地资源的科学配置也被提上了新政的实施日程,一个“硬指标”是,在优先保障重点工程安置房建设用地的前提下,2008年下半年经营性土地供应不突破年度计划。

此外,存量房较为集中的地区,商品房和土地供应将得到“严控”,户型结构上,新批住宅项目则会以中低价位、中小户型的普通商品房为主。

### 预案:房产突发事件应急预案年内出台

作为风险防范的终端环节,一部由多个部门制订的房地产市场突发公共事件应急预案有望出台。“假设某个房产企业由于危机引发了一系列的社会事件,造成混乱,那么包括房管、公安、金融等在内的多个部门就会采取联动的方式,迅速平息事态,维护市场和社会的稳定。”据估计,这样的应急预案在全省尚属首次提出,年内有望出台。

## 亮点

### 存量商品房可作拆迁安置房

一个可以预见的事实是,在今后的城市建设过程中,政府的影子将更多地出现在房产开发的终端环节,充当协调者的角色。“根据建设需求和住房保障的需求,在考虑区域、户型、价格等因素的基础上,优先安排市场上符合条件的存量商品房作为拆迁安置房、限价商品房,帮助开发企业消化存量房”。

“这项条款其实是政府控制房产增量的辅助,但必须清楚的是,政府在实际过程中,更多的是处于协调、统筹的位置,并不会出现政府购买存量房的现象”。有一个例子可以对此条款作出清晰的表述,在近日对城际铁路拆迁户的安置中,位于健身北路的香缇湾因为其价格、地理位置相对合适,成为了城铁拆迁居民的安置用房。

“这么做的的好处是,一方面,房产公司的存量房得以消化,另外,政府也不必再花钱建造更多的安置房。但要说明的是,并不是开发企业的所有存量房都可以得到‘优先’安排,而是要把价格、户型等各种因素都考虑在内。”

### 资金流将被全程监管

在昨日的解读中,“防范风险”屡次被常州市房管局有关人士提及,据介绍,之前多个城市出现的房产泡沫,有很大一部分原因是在资金流向上出了问题,“比如卷款逃跑,资金挪作他用等现象,这直接导致了房产泡沫的破裂”。

常州市房管部门人士表示,在今后的一段时间里,房产开发中资金的流向将得到持续的关注,他们将联合多个部门建立一套完善的资金监管系统,加强资金的监管。具体的做法是,2009年一季度建成并试运行二手房交易监管系统,实现二手房交易合同网上备案和二手房交易的资金监管,房管部门还将与人民银行、银监局合作,完善商品房预售资金监管系统。

另据有关人士透露,目前常州已对个别房产项目采取了全程的资金监管措施,其目的就是为了“防止资金链的断裂”。另据透露,在今后的房产开发中,一个较为有效的措施将得以实施,即把资金打入专门的账户,直到该项目取得大产权证后才予以解冻。

## 分析

### 相当于增加3亿资金流量

文件提出,“切实减轻开发企业税收负担……适当放宽契税缴纳期限,对受让毛地的,在拆迁完成后、办理土地证前缴纳契税,对受让净地的,以国土部门实际交付土地的时间作为契税纳税时间。”

对这一情况,常州市财政局契税征收管理所顾凯成所长介绍说,此前,房地产企业在签订土地出让合同的当天,就要按照相关要求办理缴纳契税手续,在1个月之内就要缴清契税。但是在实际操作中,也遇到很多问题。对出让房屋没有实施拆迁的‘毛地’的,由于种种因素,近几年拆迁难度加大,周期变长,有时候一块地的拆迁时间甚至需要两三年不等,如果房屋没有拆迁完、在地块尚不具备开发建造条件的情况下就要求企业缴纳契税,给企业增加了资金成本。已拆迁完毕的‘净地’出让方面,政府同样面临拆迁周期长等问题,政府延期交付土地,同样带来很多问题。

顾所长说,在今年经济形势下,不少房地产开发企业面临资金紧张的难题,作为契税征收部门,按照常州市相关要求支持企业发展,将上述问题‘透明化’,对受让‘毛地’的,在地块拆迁完成后、具备开发条件的,办理土地证前缴纳契税。对受让净地的,以国土部门实际交付土地的时间作为契税纳税时间。他说,这一政策的实施,将在一定程度上缓解房地产开发企业资金紧张的状况,减少开发成本,促进房地产市场健康发展。他分析说,这一举措是根据《物权法》的精神作适当变通,目前常州市区地块契税征收总量为六七十个亿,其中‘净地’占一半,因此仅这一项举措实施后,将会给常州的房地产企业增加两三个亿的资金流量,缓解企业资金紧张,给企业减轻了负担,同时,这也给征收部门减少了征管的难度,契税能够一分不少地征收,这是一种‘双赢’的举措。

## 点评

### 给大家一个“积极信号”

根据这份文件,常州提出,加大房地产信贷有效投放。强化金融机构信贷政策窗口指导,进一步加大房地产信贷有效投放力度,积极探索开展银团贷款、融资租赁、集合信托、在建工程抵押等业务,推进房地产信贷产品创新和担保方式创新等等。

中国人民银行常州市中心支行有关负责人介绍说,银团贷款、融资租赁、集合信托、在建工程抵押等业务,以前主要是在工业企业施行,而房地产企业相对施行得少。这些业务从其施行的背景和效果来看,主要是在企业资金比较紧张的情况下使用。比如“银团贷款”,其主要是指一个企业贷款额度较大的情况下,几家银行联合起来贷款给企业,这样既能使企业贷到款,银行又能分散风险。还有“集合信托”,银行在发放贷款额度有限的情况下,采取将其做成证券等方式,让资金短缺的企业贷到款。

“融资租赁”“在建工程抵押”业务具有这样的效果。

目前,政府方面提出“积极探索开展”这些业务,也主要是基于当前宏观调控,企业资金紧张的形势。“政策专门发文出台这些意见,主要是给大家一个信号,一个‘积极’的信号,对稳定房地产市场起到一个预期作用,当然,它同样会促进房地产市场健康发展。我们金融机构当然也是参与者,为房地产市场健康平稳发展起到应有的作用。”这位负责人还分析说,“其实从常州市的情况来看,房产方面的贷款,其总量一直是在增加的,只是增长的幅度是在放缓。”他说,政府出台涉及到房产信贷方面的意见,主要是明确一个工作重点,“比如从文件上‘加大房地产信贷有效投放’‘支持’‘鼓励’这些字眼上就可以看出,政府给出了一个明确积极的信号。作为商业银行来说,就是对政策的积极贯彻执行了。”

## 环省楼市

### 南京

#### 政府“出招”是承担责任

“不能简单把常州、西安等城市出台的一些意见等同起来。”南京市房产局副局长郭宏定表示,在房价上涨和下降过快的两种情况下,房价“大起”政府部门要有措施,房价“大落”政府部门也要有措施,政府“出招”的目的就是稳定房地产市场,承担起政府应该承担的责任,对房地产市场而言,这是一种正常行为的表现。

城东一家房产开发公司副总说,要说常州比南京有所放宽政策的话,有两点较为明显:一是加大房地产信贷有效投放,二是积极消化存量商品房。不过,该人士分析说,房地产信贷牵涉到央行的整体金融政策,常州地方政府“提出来了,但如何积极投放有待研究”,而“拆迁安置房和限价商品房”来消化商品房,如何定价可能又成为一大难题。

快报记者 尹晓波

### 苏州

#### 二套房公积金贷款松绑

苏州市住房公积金管理中心发布《关于调整市区住房公积金贷款政策的通知》,从9月10日起,恢复对购、建住房的借款申请人申请第二(含)次以上住房公积金贷款的办理,同时下调购买套型建筑面积90平方米以内(含90平方米)新建普通住房和二手房(存量成套住房)的首付款比例。

此次出台的新政首先恢复了对购、建住房的借款申请人申请第二(含)次以上住房公积金贷款的办理。借款申请人还清住房公积金贷款后,可再次申请办理住房公积金贷款。

同时,该政策也对贷款比例进行了重新调整:借款申请人购买套型建筑面积90平方米以内(含90平方米)住房的,新建普通住房的首付款比例调整为不低于20%,贷款最高比例仍为不超过住房总价的70%;二手房(存量成套住房)的首付款比例调整为不低于30%,贷款最高比例仍为不超过住房总价的60%。此举意味着,新房和二手房的首付款比例均比原来政策下降了10%。

今年1月1日起,苏州叫停对第二套房公积金贷款,历经9个月,二套房贷终于一朝松绑。“此次调整对购房者来说是一个利好消息,同时也增强了房地产市场的信心”,苏州市住房公积金管理中心相关负责人如是说。

快报记者 谌磊 实习生 何寅平



楼市盛衰,各有各的说法 (资料图片)