最严格的楼市调控如何继续？

权威人士解析“国八条”政策看点

星报追踪

首次明确房价调控目标、约谈问责范围明晰、限购令升级至全国、二套房首付款提至60%、保障房用地单列……27日，国务院办公厅发出的《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》。权威部门和专家表示，楼市调控再出重拳，再次释放出强化地方政府责任，遏制投资投机性住房需求，逐步解决城镇居民住房难的强烈信号。 据新华社



首次明确调控目标，约谈问责“动真格”

究竟通过调控，房价达到什么样的水平才算合理？一直以来没有一个明确的量化指标。如今，新一轮调控首次明确房价调控目标。住房城乡建设部政策研究中心副主任秦虹说：“定指标表明考核、问责地方政府就有可操作性了。”

房地产不同于其他商品，特性是区域性强，全国很难有统一的房价调控目标。但权威部门认为，作为地方政府，有责任也应有能力公布本地区的房价调控年度目标。国务院发展研究中心研究员廖英敏表示，今年一季度把这一目标向社会公布，有利于让公众充分享有知情权、监督权。这个目标也和问责制挂钩，且进一步细化了约谈问责的标准和程序。对未如期公布和完成相关目标任务的，地方政府要向国务院作出报告。监察部、住房城乡建设部等部门要视情况，根据有关规定对相关负责人进行问责。

住房城乡建设部负责人表示，下一步将通过加强市场动态监测，实地检查、舆情反映等各种方式，确保约谈问责落到实处。

限购令全面升级，少数城市扩大至全国

2010年4月出台的调控政策要求，商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数。此后，有16个城市先后出台了“限购令”。

此次调控，进一步扩大限购城市范围，要求“各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施。”

中国房地产业协会副会长朱中一说：“经过去年3次调控，一线城市房价涨幅得到初步遏制，销售面积同比下降，但是中西部一些中心城市出现量价齐升的势头，这说明一些投资投机目标从一线城市转到二、三线城市。此次加大限购力度，有利于遏制投资投机性需求。”数据也证明限购政策效应在初步显现。来自北京住房城乡建设委员会的信息显示，出台限购新政以来，二套以上购房比重持续回落，非本地户籍购房比重回落至40%以内，下调4.3个百分点。

二套房首付款提至60%，交易成本加大

与限购这样的行政手段相比，经济手段的力度也逐步加大，引人注目的有两个转变。一是税收政策方面，对个人购买住房不足5年转手交易的，从原来的按差价征税改变为统一按其销售收入全额征税。二是提高二套房贷首付款比例，从原来的不低于50%改为不低于60%。

秦虹说：“这是政府采取的主动防范风险的强烈信号。首付提高，银行风险进一步降低；有利于严控投资性需求，引导理性购房。今后利率的变化和房地产政策的调整都存在可能性，政府在探索从机制上避免恐慌购房、买多套房可能带来的风险。”

二套房首付比例提高，但具体执行时间未明确，因此有观点认为有可能促成消费者规避政策短期之内成交量加速上涨。对此，“链家地产”首席分析师张月表示：“时至春节，银行歇业或房贷额度用完，已经基本停贷，赶搭末班车难度也大大增加。”

推广“限房价”，明确投资比例防囤地

尽管2010年住房用地供应明显增加，但是土地供应历史欠账较多，因此今后能否足量、均衡地保证住房用地供应，对楼市健康发展十分关键。“国八条”提出进一步完善土地出让方式，大力推广“限房价、竞地价”方式供应中低价位普通商品住房用地。 朱中一表示：“这样的供地方式对房地产开发企业来说，是有很大压力的，等于压缩了企业的利润空间，迫使企业加强成本控制。”

万科董事会秘书谭华杰说，“限房价、竞地价”依然是市场化的土地出让方式，同样具有公开、透明等优点。对于企业来说，限房价也一定会使得土地市场的出价、竞价更为理性；售价锁定实际意味着未来销售的意外因素减少，经营确定性更高，不见得是坏事。

通知还强调，加强对企业土地市场准入资格和资金来源的审查。对房地产开发建设投资达不到25%以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。廖英敏说：“这有利于遏制高价地的出现，防止一些违规资金进入房地产市场，炒作土地。”

保障房用地“单列”，健全准入退出机制

2011年，保障性住房建设将大规模推进，全国建设保障性住房和棚户区改造住房1000万套，因而确保用地供应至关重要。“国八条”明确，在新增建设用地年度计划中，要单列保障性住房用地，做到应保尽保。

通知特别提出“健全准入退出机制，切实做到公开、公平、公正”，具有较强的针对性。审计署此前发布的公告指出，一些地方廉租住房出现了不符合条件住户退出难等相关问题。

秦虹说：“准入和退出机制，是确保低收入家庭享受政府保障的关键，也是保障性住房建设得以持续运行的关键。如果没有健全的机制，有限的保障资源配置就会浪费，保障性住房就会变味。”

“中国首善”昨日在台湾开始“慈善之旅”

老太落泪拦路，陈光标连给3个红包

星报综合消息 1月27日上午，“中国首善”陈光标从下榻的台北圆山饭店出门时，遇到一名贫妇拦路诉苦，他一口气给了总计7万元的3个红包。擦拭泪水的妇人仍很激动地说，她从没有一次拿过这么多钱，这些钱她要帮罹患眼疾的老母亲买东西。

据报道，这名自称已67岁的妇人表示是看到媒体报道陈光标来台，所以前天晚上就来等他。妇人告诉陈光标，她没有收入，要照顾88岁老妈妈。陈光标立即微笑鞠躬面交红包，而且一连给3个，分别是1万、1万以及5万。这名妇人在收到这么大的红包之后，落泪表示自己年纪已大，仍需照顾双眼失明88岁的年迈母亲，得到有生以来最大的一笔钱实在很感谢，也很珍惜。陈光标听了之后也鞠躬响应感谢，同时也表示，这次来台会顺应民情，不会高调行善，也会顾及民众尊严，依照慈善团体的建议进行红包发放。

据悉，昨日上午，陈光标按照原订计划带着家人参观故宫博物院，下午前往新竹县捐赠670万元；而经过县府社会处筛选后，预计有315人可获济助，每户台币1万元；另外，也有九个慈善团体也将受赠。这次陈光标召集了一帮大陆民间企业家，将在台湾“直接发红包”给受助民众，金额高达5亿台币。

铁道部计划全路加开客车630列

星报综合消息 铁道部铁路局27日发布信息表示，根据客流需求，全路计划加开客车630列，其中：北京局加开客车71列，上海局加开客车121列，广铁集团加开客车108列。根据售票情况，上海地区2月1日至2日发往云贵、川渝、东北、西北等方向，K539、K739、K516、K656、K1185、D352、D282等部分客车有余票。广州地区1月30、31日广州、深圳去往川渝、合肥、湖南方向，部分加开客车有余票。