

住建部定调下半年楼市调控 各地可根据实际出台稳楼市政策

下半年楼市：千方百计去库存

针对当前中国楼市的迷局,近日,刚刚履新中国住房和城乡建设部(以下简称“住建部”)部长的陈政高,召开了其上任后的第一场中国住房城乡建设工作座谈会。这场在北京召开的座谈会上,各地住建系统一把手参会,陈政高在会上做了重要讲话。南方某省参会的住建厅厅长透露,陈政高的讲话对当前房地产政策完善提出了三点落实意见:千方百计的消化库存;进一步加强房地产结构调整;以及完善房地产项目周边配套设施。

此外,推进棚户区改造和保障房建设,亦是此次住建部座谈会部署的下阶段的工作重点。

中国楼市的持续“感冒发冷”,越来越引起中国官方的重视。近日,刚履新住建部部长的陈政高召开了其上任后的第一场住房城乡建设工作座谈会。会上,针对楼市日益严重的库存化问题,陈政高表示,下半年要千方百计的消化库存。

上半年楼市库存同比增24.5%

综合中新社、广州《21世纪经济报道》18日报道,在此次座谈会上,陈政高对当前中国房地产政策完善提出了三点落实意见,千方百计的消化库存;进一步加强房地产

结构调整;完善房地产项目周边配套设施。

在具体可落实政策上,上述住建厅厅长介绍,陈在讲话中说,各地可以根据当地实际出台平稳房地产的相关政策,其中库存量较大的地方要千方百计消化商品房待售面积,加强房地产结构调整,完善房地产项目周边配套设施,加快行政审批速度等。

根据中国国家统计局数据,今年上半年,中国商品房销售面积同比下降6.0%;销售额同比下降6.7%;截止到6月末,中国商品房待售面积54428万平方米,同比增长

24.5%。

对此,北京中原地产市场研究总监张大伟表示,这一增一减也凸显下半年楼市难点,如果这趋势继续,也将进一步传导到土地市场乃至金融系统,带来经济风险。

上述厅级官员也坦言,解决库存问题被住建部视为促进房地产市场平稳健康发展的关键。

楼市结构性矛盾不容忽视

除了库存高企之外,中国楼市的结构性矛盾也不容小觑。

“住房绝对短缺的问题已成过去,结构性问题成为下一阶段的突

出矛盾,这也是未来政府的政策和企业经营策略调整的大背景。”住建部政策研究中心主任秦虹如是说。

他进一步解释,单从商品房销售面积和供给速度这两个指标来看,2010年之前,中国商品房供给的速度和销售速度基本持平,2010年以后,销售速度只有供给速度的50%，“过去供求总体是偏紧的,现在却进入阶段性的总体偏松且部分区域过剩的状况。”秦虹说。

“人均住房面积是18平方米,户均不到60平方米,当时住房条件普遍偏差,现在人均住房面积是33平方米,并不意味着所有城镇人住得非常好和宽敞。”秦虹说,这要求政策更加尊重规律,因地制宜。

而在北京大岳咨询有限责任公司总经理金永祥看来,完善房地产项目配套设施也是解决当前楼市问题,稳增长的重要手段,“此前很多鬼城、空城或者区域去库存困难,就是产业人口导入不力以及周

边配套设施不完善所致。”

棚户区改造和保障房建设将发力

在解决中国楼市存在问题的同时,住建系统的一位参会人士透露,推进棚户区改造和保障房建设,也将成为住建部下阶段的工作重点。

公开资料显示,被任命为住建部部长后,陈政高连续在安徽、贵州、四川和湖南等多地调研。其调研内容均围绕保障性住房建设、棚户区改造及房地产市场运行情况。

与此同时,住建部也要求各地根据当地的住房需求,摸清底数,明确未来的建设目标和发展方向。

金永祥分析,上半年房地产投资下行趋势明显,下半年形势亦不明朗,棚户区改造和保障房建设可以为商品房投资下行托底,也是政府补位、解决中低收入阶层住房问题的必要措施。据悉,2014年,中国计划新开工城镇保障性安居工程700万套以上。



70城房价
八成环比下跌

地方投资陷窘境 激活民间投资正当时

在房地产行业降温、地方偿债压力加大等多重因素制约下,中国地方政府发现它们正陷于两难窘境。

中新社报道,在中国,土地出让收入是地方政府的重要财源。2013年,地方政府土地出让金收入近4万亿元(人民币,下同),刷新了2011年3.1万亿元的纪录。但现在情况变了。2014年上半年,中国房地产开发投资同比增长14.1%。与过去几年20%至30%的增速相比,这一数据堪称近年来的最低。

地方政府这一长期以来驱动投资的“发动机”马力不足,固定资产投资随之明显降温。眼见投资增速下滑,地方政府不顾“囊中羞

涩”,掀起了一股“稳增长”的热潮。

但在中国,投资热潮与地方债快速扩张一直如影随形。在此情况下,追加投资不能不让人对地方债已经高悬的“达摩克利斯之剑”更为担忧。

有数据显示,截至2013年6月底,中国各级地方政府负有偿还责任的债务已超10万亿元,比2010年底增加3.9万亿元,年均增长近20%。

而中国官方已在不同场合多次明确表示,要加强对地方债的管理。

有追加投资之心,却缺资金投入之力;后有实现“稳增长”的驱动力,前有加强地方债管控的“紧箍

咒”。中国的地方政府,如今左右为难。

如何化解这一窘境?中国社科院财经战略研究院财政研究室主任杨志勇指出,激发民间投资活力,以较少的政府投入撬动更多民间资本,是一条可行之道。这样既不会加剧政府债务危机和产能过剩局面,也符合强化市场作用这一经济改革的大方向。

中国国家发改委投资司司长黄民此前也表示,政府应当在鼓励民间投资发展、创新基础设施投入方式等方面有所作为。特别是在市政设施等以政府投资为主的领域,要研究引入社会资本的途径、方式、机制,保证投资稳定增长。

高虎城:别成破坏规则的负面典型

中国商务部长高虎城17日称,强烈敦促美国,努力作严格遵守规则的样板,不要成为破坏规则的负面典型。

中新社报道,高虎城是在当日就中国诉美国世贸组织争端解决案件发表谈话时作出上述表态的。最近,世界贸易组织相继发布了两份中国诉美国的贸易争端裁决报告。世贸组织上诉机构和专家组在各自的裁决中,均支持了中方大部分诉求,裁定美针对中国输美产品实施的二十多项反倾销和反补贴措施违反了世贸规则。

高虎城认为,美方对贸易救济措施的滥用,严重损害了中国企业的合法权益。

“我强烈敦促美方,正视其在贸易救济领域长期、系统性存在的违反世贸规则的立法和实践,诚信地执行世贸组织争端解决机构的裁决,及时、全面地纠正滥用贸易救济规则的错误做法,努力作严格遵守规则的样板,不要成为破坏规则的负面典型。”高虎城说,“特别是在世界经济正缓慢复苏之际,美方更有责任维护多边贸易体制和规则,反对贸易保护主义。”

六成经济学家看好中国经济下半场

中国社科院工经所17日发布的“中国经济学人经济形势调研”调查显示,近六成经济学家看好下半年的中国经济。

北京《新京报》报道,工经所的这份调查显示,近六成经济学家认为不用担心中国经济增速下降,只要经济增速下降到一定程度,减缓调整经济结构的步伐,中国经济就能走出谷底。同时,接受调查的经济学家认为,下半年中国经济有望

回暖,全年GDP增长预计达7.4%。

对于今年经济增速下降的原因,在近百名接受调研的经济学家中,47%认为是为调整中国经济结构,促进经济增长方式转变所必须付出的成本;认为是世界经济不景气等多种短期因素综合作用的结果占11%,认为是其他的占4%。只有38%的经济学家认为是经过30多年经济长期快速增长后,中国经济潜在增长率已经明显下降导致的。



第五届中国(北京)国际玩具动漫教育文化博览会17日在国家会议中心开幕。全球30多个国家和地区、200多个知名玩具品牌的上万件新奇产品集中亮相。图为当日孩子们在玩博会现场玩玩具。 中新社