



苏州楼市调控升级，具有『风向标』意义



长安论道

苏州升级版楼市调控传递重要信号

5月11日，苏州市人民政府发布的《关于进一步促进全市房地产市场持续健康发展的补充意见》提出，对苏州工业园区全域、高新区部分重点区域的新建商品住房实施“限售”。该文件规定，新房须取得房产证3年后方可转让，园区全域二手房须取得房产证5年后方可转让。

值得注意的是，此次苏州的调控政策并非采取“一刀切”的方式，而是体现了较为明显的“因材施教”“一城一策”甚至“一区一策”的特点。即根据不同区域的具体情况区别对待，具有很强的针对性。

比如，《意见》中将土地出让报价条件，从原有的定值调整为区间设置。即将土地竞价超过市场指导价10%（不含10%）需工程竣工验收后方可申请预售许可的规定，调整为超过市场指导价5%至10%需工程竣工验收后方可申请预售许可；将土地竞价超过土地出让市场指导价25%（不含25%）后转为一次报价出让方式的规定，调整为超过市场指导价

10%至25%后转为一次报价出让方式。

这种对于土地出让政策的微调，对稳定土地价格、降低市场风险具有积极意义。

在经历了长时间的强力调控后，全国各地楼市在今年开春迎来了一波“小阳春”。这其中，以苏州为代表的城市楼市表现抢眼。

据统计，今年4月苏州二手房成交量为11748套，环比增长99.0%，同比增长84.1%，直逼2012年以来的历史最高值。一些热点地段的楼盘，再度出现了抢购的火爆场面。

可以说，此次苏州的调控具有很强的“风向标”意义。这意味着未来那些楼市依然过热的城市也将陆续推出相应的抑制性措施。根据实际的楼市热度，具体的手段也有可能从土地拍卖、限售条件等扩展到更为严厉的信贷限制、购房资格收紧等。

更为重要的是，苏州的楼市政策传递了一个非常重要的信号，那就是楼市过热就必然会有严厉的调控。

苏州的楼市政策传递了一个重要信号，那就是楼市过热就必然会有严厉的调控。近日，面对土地市场连续数月的火热行情，苏州『升级版』调控政策终于落地，这也使得该城市再次成为各方关注的焦点。

防止楼市“超前繁荣”，还需精准施策

不过，要想使我国的房地产市场长期平稳有序的发展，在坚持“房子是用来住的”基本原则的前提下，关键在于能否精准施策。

这主要包括宏观和微观两个层面。在宏观层面上，必须找准导致房地产价格波动的主因，从而抓住楼市调控的“牛鼻子”。

从宏观上来说，导致房地产波动的原因包括信贷规模的大小、土地供应的多少，以及人口规模与人均收入状况、公租房限价房等公共性质住宅的供应情况等。

因此，宏观调控就必须根据房地产市场的波动情况实施“逆向调节”，采取利率等手段把握好货币供应的总闸门，合理供应住宅用土地规模，增强公共性质住宅的建设力度，同时降低棚改项目的货币化比例等。

在微观层面上，各地必须从本地的实际情况出发，精准定位楼市波动的根源，从而找到调控楼市的最有效措施。

一地的楼市价格波动，有可能与整体宏观环境的“大气候”有关，也有可能仅与本地环境的“小气候”有关，或者两者兼而有之。除去宏观因素外，也需对本地居民收入水平和人口流动情况、招商引资和吸引人才力度、学区房或医院养老院的分布，以及地铁等交通路线走势等因素进行科学分析，找到导致当地楼市价格波动的原因。

至于政策组合，就可以从本地全局出发，也可以针对某个地段甚至某些楼盘。政策手段则包括本地土地供应、土地出让方式调整、限购限价条件变动，以及学区房政策创新、中介结构规范、监督制度完善等。

总之，在经济发展的同时，如何防止楼市“超前繁荣”，需要多方面的共同努力。只有找准关键因素、精准施策，才能把握住楼市发展的命脉，楼市的平稳发展才能真正实现。

（据新京报）

济南

未经业主书面委托， 中介不得发布房源信息

邵琨

济南市住房保障和房产管理局近日发文要求，房地产经纪机构不得发布未经产权人书面委托的房源信息，对委托人已取消委托的房屋，房地产经纪机构要在2个工作日内将房源信息从各类渠道上撤除。

此次济南房屋中介新规提出，房屋中介不得隐瞒房屋被抵押、查封等影响交易的信息；在门店、网站等不同渠道发布的同一房源信息应当一致，并在房源信息显著位置标注房地产经纪服务合同编号、信息发布经纪人在济南市房地产中介行业协会实名登记的二维码等信息。

房地产经纪机构对外发布房源信息前，要编制房屋状况说明书。房屋状况说明书标明房屋产权状况、房地产经纪服务合同编号、房屋坐落、面积、挂牌价格、房屋图片等。

对已售或出租的房屋，促成交易的房地产经纪机构要在房屋买卖合同签订之日起2个工作日内，将房源信息从各发布渠道上撤除。房地产经纪机构若发现房屋发生毁损、灭失以及查封等将对房屋交易产生重大影响的事项，应将房源信息从各渠道上撤除。

根据新规定，济南房地产经纪从业人员还将按照行业规范开展经纪服务，佩戴济南市房地产中介行业协会统一制发的包含机构名称、姓名、二维码等内容的实名登记工作牌，实名进行房源获取、对外发布房源信息。（新华社）

北京

二手房买卖可当日办结领证

赵鹏

“从推门进来到领走房产证，全程才用了十多小时。”昨天缴完税费就过户，随后就拿到了房产证，市民王先生颇为惊喜。眼下，北京市朝阳区和通州已试点开通二手房登记微信和支付宝缴费。全市更整体优化二手房买卖流程，市民去一次综合服务窗口当日就能办结领到房产证。

对于办理二手房等不动产登记的北京市民来说，在朝阳和通州先提交不动产登记申请材料，待登簿业务完成后，北京市规自委不动产登记系统与财政部门的非税互联网缴费平台自动对接，财政非税系统发送缴费通知短信，申请人点击短信中的缴费链接，登录手机版支付平台，选择微信、支付宝、网上银行等方式缴纳不动产登记费即可。

同时，申请人也可以通过不动产登记大厅缴费自助终端，或者访问不动产登记网上办事服务平台网站进行扫码缴费。

变化源于新政的出台，日前北京市规自委联合北京市住建委、北京市税务局联合印发《不动产登记、房屋交易及税收征管领域办事“一网、一门、一次”服务规则（试行）》。三部门优化流程，新推出了“一网、一门、一次”服务。

通过市规自委搭建统一的网上服务平台，本市在不动产登记、房屋交易及税收征管领域实施了“一网通办”，把房屋交易这一件事中涉及到的合同网签、纳税等串联事项与登记业务在线上并联办理。

如今，北京市民只需线上登录一个网站申请，经各部门联合预审合格后，线下前往综合服务窗口，当日即可办结领证，到不动产登记现场一次即可完成所有事项办理。

据朝阳区不动产登记事务中心大厅计算，从市民叫到号开始去综合窗口办理，再到领取房产证，全程不过一个多小时。（据北京日报）

