

今年我省房价将“预先调节”

严防无序供地、饥渴供地

记者日前从省住建厅获悉,今年我省房价将由“事后调控”转向“预先调节”。重点加大非住宅商品房去库存工作力度,各城市商品住房库存将进入合理去化周期,非住宅商品房库存将坚决遏制不降反增势头。

■ 记者 祝亮

坚决遏制非住宅商品房库存不降反增势头

据悉,今年我省将集中精力推进三四线城市房地产去库存,重点加大非住宅商品房去库存工作力度,各城市商品住房库存将进入合理去化周期,非住宅商品房库存将坚决遏制不降反增势头。坚持房地产去库存与人的城镇化相结合、与保障性住房改革相结合的基本原则,不搞加杠杆、坚决控风险,落实农民退宅进城购房支持政策,推进“惠农安居贷”,提高棚改货币化安置比例,实行公租房货币化保障。加强对非住宅商品房去库存工作的引导,在深入分析库存规模、结构基础上,有针对性出台相关支持政策。

房价将由“事后调控”转向“预先调节”

我省将健全房地产市场调控机制,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”基本定位,落实各级政府调控责任,促进市场供求基本平衡、房价基本稳定。将加快建立省市两级房地产市场综合监测平台,建立适应本地实际的市场分析模型,科学研判市场走势,使“事后调控”转向“预先调节”。

将以市县各级政府为责任主体,落实“减、控、供、停”四字方针,抓好用地和商品房供应管理,严防无序供地、饥渴供地两种倾向。将省市联动、以市为主,灵活运用财政补贴、住房公积金存贷款政策,协调商业银行信贷政策,做好住房需求调节。同时,落实省市两级监管责任,严厉打击违法违规行,建立房地产企业信用体系,推进房地产供应信息、交易信息公开。

我省将放宽公租房对象条件

在完善基本住房保障制度方面,我省将放宽公租房对象条件,把有稳定就业的进城务工人员、新就业毕业生、乡镇教师医生等,纳入公租房保障范围。发展住房租赁市场,规范租赁行为,稳定租赁关系,保障公租房货币化政策的顺利实施。开展公租房分配入住专项行动,加快公租房建设进度和配套基础设施建设,尽快发挥公租房投资效益。建立专门的公租房资

房子是用来住的、不是用来炒的



产运营管理机构,支持引入社会资本,加强公租房投资运营管理。用好用活住房公积金,扩大住房公积金缴存、支付范围,满足不同住房消费需求;加强资金流动性风险防范,建立风险预警机制。

增改园林绿化面积 8000 万平方米

我省将以市民反映强烈的城市问题为导向,组织实施城镇建设提升行动。今年重点实施“五大工程”:实施交通秩序整治工程,打通“断头路”,完善交通标志标线,加强停车设施规划建设。实施经营秩序整治工程,开展主要道路、背街小巷、校园周边等占道经营集中区域和高发时段的整治。实施增绿提质工程,加大生态休闲广场、街头游园、城市公园和湿地公园建设,新增、改造提升园林绿化面积 8000 万平方米,推进园林城市(县城)和人居环境范例奖创建,加快城市绿道步道互联互通,新增城市绿道 800 公里以上,建成环巢湖景观绿道。实施市容市貌整治工程,加强沿街建筑容貌整治出新,加快弱电管线入地或者架空网线整理。实施垃圾治理工程,推进生活垃圾分类收集与处理,加强建筑垃圾资源化利用。

新开工棚户区改造 33.2 万套

我省将改善老城区环境、提升老城区功能。全面

启动城镇规划区内以及乡村重点地区的违法建设、违法用地集中治理。加大棚户区、城中村改造力度。编制棚户区、城中村改造三年滚动计划,今年新开工棚户区改造 33.2 万套、基本建成 19.8 万套。推进老旧小区整治改造,编制完成 2017-2019 年老旧小区整治改造年度计划,建立老旧小区改造项目库,积极推进老旧小区适老化设施、建筑节能、充电设施、停车设施等改造建设试点,加强老旧小区改造后的管理,今年完成 350 个老旧小区整治改造。

新建建筑中绿色建筑比例达到 30% 以上

我省将完善绿色生态城市建设指标体系,加大绿色生态城市综合试点工作力度。加大公共建筑能耗监管平台推广应用,推进太阳能、浅层地热能等可再生能源在建筑中规模化应用。保障性住房、政府投资公共建筑以及 2 万平方米以上大型公共建筑要严格执行绿色建筑标准,引导房地产开发项目按绿色建筑标准建造,新建建筑中绿色建筑比例达到 30% 以上。健全装配式建筑技术标准体系,加大装配式建筑推进工作力度,完善招投标制度,成立装配式建筑产业联盟,提升装配式建造能力,装配式建筑面积累计达到 1500 万平方米。

2017 年安徽房地产价格将平稳运行

昨日,市场星报、安徽财经网记者从省经济信息中心获悉,我省 2016~2017 年安徽房地产业发展形势分析与展望发布,在 2016 年商品房销售市场火爆、新开工面积恢复性增长的背景下,2017 年房地产行业预计将出现调整,整体面临较大的下行压力。房地产价格总体保持平稳态势。

■ 王莉莉 记者 任金如

回顾:去年商品房销售增幅加快

在房地产利好政策频出、各地市货币化安置棚改拆迁或发放住房消费补贴等政策措施的推动下,2016 年,安徽省商品房销售增幅呈现持续加快态势,但 10 月份以后受合肥限购限贷政策影响明显,1~11 月份,全省商品房销售面积 7629.3 万平方米,增长 45.4%,累计增幅较 10 月末回落 2.7 个百分点。其中,住宅销售面积 6799.1 万平方米,增长 48.5%,累计增幅较 10 月末回落 3.6 个百分点。

区域商品房销售分化明显。1~11 月份,六安、阜

阳、安庆、马鞍山、蚌埠和芜湖 6 市商品房销售面积增幅均在 40% 以上,分别增长 127.3%、102.7%、80.8%、54.8%、40.7% 和 40.6%,而销售最慢的淮北,同比下降 5.5%。合肥受 10 月出台的一系列房地产调控政策影响,商品房销售面积增长 35.8%,较 1~10 月份回落 4.6 个百分点。

据分析,去年我省商品房库存面积减少;商业营业用房去库存压力较大;区域房地产库存分化加剧;房地产领域金融风险加大。

展望:今年房价总体保持平稳

展望 2017 年,在 2016 年商品房销售市场火爆、新开工面积恢复性增长的背景下,2017 年房地产行业预计将出现调整,整体面临较大的下行压力。房地产市场销售或明显回落。从支撑因素来看:新型城镇化的推进,需求仍然强劲。“十二五”以来,安徽年均新增城镇人口 105 万人左右。省内其他三四线城市仍将会把“去库存”放在首位,继续实施鼓励居民住房消费的房地产政策,支持新市民住房需求,加大棚改货币化安置力度,积极去库存。

但从不利因素来看,当前,全省商品房销售面积创历史新高,目前销售的高增长意味着对未来住房需求的透支和转移。合肥受限购影响成交量大幅下滑,去年政策效果明显。合肥房地产销售占全省商品房销售的比重在四分之一以上,合肥房地产销售增幅的回落对全省的影响显著。因此,总体来看,2017 年,商品房销售或将明显回落,但区域分化态势仍将延续。

房地产投资需求将面临较大下行压力。2016 年,安徽商品房销售的快速增长并未带来房地产开发投资的快速回升,这主要在于三四线城市库存压力仍然较大,房地产开发企业投资更趋谨慎。2017 年,随着商品房销售的逐步加速下行,商品房库存将再次进入积累阶段,房地产投资将面临较大下行压力。

房地产价格总体保持平稳态势。房地产调控政策将更加注重“因城施策”,除合肥因房价涨幅过快,防控资产泡沫等风险出台限贷限购政策之外,省内其他地市房地产政策仍将以宽松为主,重点解决房地产库存过多问题。同时考虑到房地产开发企业资金总体较为宽裕、低利率环境仍然存在以及土地成本约束等因素,房地产价格总体将平稳增长。