

展望2007，住房保障能够全国开花 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/94/2021\\_2022\\_\\_E5\\_B1\\_95\\_E6\\_9C\\_9B2007\\_c61\\_94083.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/94/2021_2022__E5_B1_95_E6_9C_9B2007_c61_94083.htm) 背景资料: 来源：www.examda.com

2007年，中央定下了房地产调控以政策落实为主的方向，从住房结构到住房保障，再到土地政策，如何从制度上系统解决居住矛盾将成为明年楼市核心关注点。但是，受到多方利益纠结的房地产市场能否在一年内取得该目标的突破性进展，市场仍不得而知。一个典型的现象是，按照建设部要求，各地需要在12月20日之前公布住宅建设规划，在年底前全部落实廉租房制度，但是截止目前，第一个硬性规定已经被突破。未来，能否有更多政策因地方政府抵制、执行可行性等因素而受到阻碍，2007年政策落实年能否顺利过关，房地产宏观调控时至中局，有哪些政策需要反思？今天我们就和房地产专家一起讨论这个问题。建设部要求全部城市公布规划再度落空 根据建设部部长汪光焘在11月底发出的明令要求，全国未公布住房建设规划的地级及县级以上城市须在12月20日，也就是昨天之前全部完成规划的编制、公布和备案工作。这也是继九部委发文要求9月30日前公布各城市住房建设规划之后，相关中央政府机构对该政策进行的第二次设限。来源：www.examda.com 然而，根据记者采访了解，虽然大部分城市已经在近期公布了规划，但仍有城市没有昨天之前赶上大限。全部城市公布住房建设规划的设想再度落空。"其实，关于十一五期间的住房建设规划早在今年初就包含在各地的十一五规划中，这次主要是因宏观调控提出更多的住房结构要求，导致规划需要重新调整。规划迟迟不出，不排除个别地

方政府的抵制情绪。"上海易居研究院房地产专家李战军介绍。 济南压线、徐州落空 5月底，九部委在联合发布的房地产宏观调控十五条意见中首次明确，各地须在9月30日前公布未来五年住房建设规划。对于这一单独列出的规划公布任务，市场寄予重望。"住房建设规划在此轮房地产宏观调控中的意义重大。"上海房地产专家丛诚称，"最主要的目的是透明市场供给，以稳定市场心理预期。" 根据要求，各城市需要对未来五年，尤其是未来两年的住房供应情况，包括对普通商品房及各类保障型住房供应做出量化承诺，另外还要对70%以上住宅开发面积建90平方米以下小户型的结构要求进行明确。 尽管在9月中旬，建设部住宅与房地产业司司长沈建忠在全国住房建设规划编制工作座谈会上反复强调，各地须加紧落实，务必于9月底完成规划，但是，根据11月底由全国房地产市场宏观调控部际联席会议发布的《关于各地区贯彻落实房地产市场调控政策情况的通报》(下称《通报》)，截至9月底，全国大部分城市，即65%的地级以上城市和91.1%的县级城市未按要求公布住房建设规划。 对此，建设部部长汪光焘在《通报》公布之日当天即以"务必"之说要求"公布住房建设规划"最后截点为12月20日。 根据记者粗略统计，大部分城市确于10月至12月陆续公布了住房建设规划，其中包括天津、青岛、重庆、厦门、福州等众多房价一路走高的城市。而济南等城市的住房建设规划则是在12月17日至20日压线公布，另仍城市未按要求越过大限。"我们的住房建设规划已经报到相关政府部门了，但现在还没有批下来。"昨天，徐州房产管理局相关人士表示，要在12月20日前公布规划已经不可能。 公开报道显示，10月中旬，徐州曾以建设局，规划局，房

管局三部门联手发文形式，要求以县（市）为单位编制住房建设规划，按照“区域平衡，年度平衡”的原则，把住房套型结构比例总体要求统筹分解到个具体区域。规划建设的拆迁安置用房套型建筑面积原则控制在90平方米以下。但对于最终的徐州住房建设规划，相关人士称“还没有（出台）”。以保障类住房充抵“70-90”12月20日的规划大限出台后，即有专家担心，短短20天能否实现全部城市达到要求仍未可知。一旦要求落空，中央政令畅通将再受挑战。“部分城市没有按时公布住房建设规划，与申报和审批进度相关。”上海易居研究院信息中心副总监于丹丹在此前接受采访时曾表示。“其实交上一纸规划并不难。在各地行政管理水平逐步提高的情况下，仔细考查市场供需，谨慎发布规划，以规避造成政策执行困境是一些城市规划延迟的主要原因。”于丹丹介绍。而在已经出台的规划中，记者发现，对最受关注的住房结构规划一项，各地不约而同地采取了以保障类住房充抵小户型比例的做法。例如，刚刚出台的济南住房建设规划要求，今明两年，济南经济适用房、拆迁安置房开工不少于244万平方米，全部设计为套型建筑面积90平方米以下的中小户型。以此为基础，保证包括普通商品房、经济适用房和拆迁安置房在内的全部新开工住宅面积中90平方米以下的中小户型占比70%。做出类似规定的还有福州等地，“考虑到福州作为海峡西岸经济区的中心城市，台商、台胞、台属对住房需求的特殊性，规划将在符合国家统一政策前提下，对住宅建设进行进一步的统筹安排。”福州规划要求，“保障型住房套型建筑面积以90平方米以下套型为主”，以确保小户型占比达到70%。规划影响预期效果有限“规划是出来了，但是青岛的房价没怎么降

。"一位青岛市房地产业内人士介绍。根据国家发改委昨天发布的11月全国70个大中城市房屋价格调查显示，青岛11月房价上涨5.9%，仍高于全国涨幅，其中新房价格同比上涨7%。一位青岛市民向记者介绍，青岛人均收入不足2000多块钱，但是市中心的房价都在7000到8000元/平方米。"月还款达到3000以上是常有的事，基本上超过了家庭月收入的50%。"而规划出台后，原本希望由此产生的心理预期影响并未显效。"老百姓对住房供给情况仍没有明确的了解，市场需求仍可能在短期观望后释放。"上述业内人士称，"但是目前确实交易量放缓，有价无市已成定局。"另据了解，纷纷公布了住房建设规划的众多其它城市房价仍一路走高，11月，福州、北京、深圳、厦门、秦皇岛、成都和贵阳等地的房价涨幅均超过了8%。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)