

北京新一轮楼市新政启动月余,多项政策密集出台,确保“房子是用来住的”——北京楼市调控不达目的不罢休

经济日报·中国经济网记者 杨学聪

从今年3月17日北京启动新一轮楼市新政,至今已有一个多月,这期间北京新政出台频次不减、保障房供应加速、执法检查不手软……有堵有疏、对症下药,北京出台的一系列楼市调控政策正在改变市场预期,并对房地产市场的健康发展产生积极影响,北京楼市的积极变化已经显现

4月19日,北京市规土委会同市住建委、发改委等部门发布《关于进一步加强产业项目管理的通知》,严禁擅自改变项目规划用途作为居住使用,未经批准不得转让和分割销售,坚决打击利用产业用地炒地炒房的投机行为。此次《通知》所指的产业项目涵盖科研、工业、酒店、旅游、文化、娱乐等六大类别。

从今年3月17日北京市启动新一轮楼市新政,至今已有一个多月,这期间北京市新政出台频次不减、保障房供应加速、执法检查不手软……北京正用一场不达目的不要休的调控,改变市场预期,促使北京楼市出现积极变化。

政策频出拾遗补缺

此次出台的 latest 政策是北京市在近期加强商业、办公类项目管理的基础上,针对房地产市场出现的擅自将工业、科研等项目改变为居住用途并分割转让等市场乱象,对现行政策体系的又一次“拾遗补缺”。

《通知》首次提出要实施产业项目退出机制,要求区政府、园区管理部门从产业内容、产值、税收、就业、生态环保等方面定期对产业项目实行综合评估,对不符合要求的,实施产业项目退出机制。

此前,北京市住建委、规土委联合发布的《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》余温尚在。这是对3月26日针对禁止将商业办公类项目擅自改变为居住等用途公告的细化。明确3月26日前未办理施工许可证的此类项目,均需按要求修改设计方案后,重新申领建设工程规划许可证,力图杜绝绝办类项目擅自转为居住的可能。

与以往由几个部门联合出台一个指导性政策的调控不同,近一个多月来,北京市本轮楼市调控出台的10余项政策形成环环相扣的“屏障”,针对房地产市场相关的各个因素层层发力,力图让住宅回归居住本质。

调控首要打击的是投资投机性购房。3·17当天起,二套房“认房又认贷”,首付比例最高提至8成。此后又规定,离婚1年内购房按二套房贷执行。将缴纳个税标准从过去的“连续5年以上”,改为“连续60个月以上”,并将住宅平房纳入限购。政策迭出,绝不手软。

此外,针对去年西城区某胡同里一处几平方米的“杂物房”,因为“实验二小学学区房”而身价飙升;以及2017年初四合院里一条过道也被称为“学区房”挂牌出售等情况,此次对“学区房”的整治也力度空前。据介绍,今年小学入学,北京将严查房产实际居住情况,“过道房”“车库房”“空挂户”等

无法满足基本居住条件的房子一律不能作为入学资格。

疏堵并举对症下药

控投机、增供给、严查处,北京市正以“住有所居”为目标,探索建立房地产市场稳定发展的长效机制。

有堵有疏、对症下药,北京市这一轮调控出台的系列政策,清晰体现出让房子回归居住属性的逻辑。严打炒房投机行为,是为“堵”;另一方面,扩大保障房供应,做好民生兜底工作,是为“疏”。以满足居住需求为基点来矫正和完善制度设计,从源头上就保证“房子是用来住的,不是用来炒的”。

控制投资需求之外,对刚需人群,北京市不断加速推进保障房的供应。未来5年,北京市计划供应住宅用地6000公顷,以保障150万套住房建设需求,其中自住型商品房拟建25万套。根据规划,2017年北京将建设筹集各类保障房5万套、竣工6万套,新增1.5万套自住房供地,完成棚户区改造3.6万户。

5年150万套的新房供应计划,新增住房在户型结构上偏重中小户型。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析,这将从根本上改变市场预期,改善供需不平衡的矛盾,优化供应结构,满足更多工薪家庭置业需求,引导楼市健康平稳发展。

北京市统计局刚刚发布的数据显示,保障房建设加快是一季度北京房地产市场的一个亮点:在全市房地产开发投资下降7.2%的背景下,保障性住房投资同比增长26%。另外,保障房新开工面积增速达到了19%。

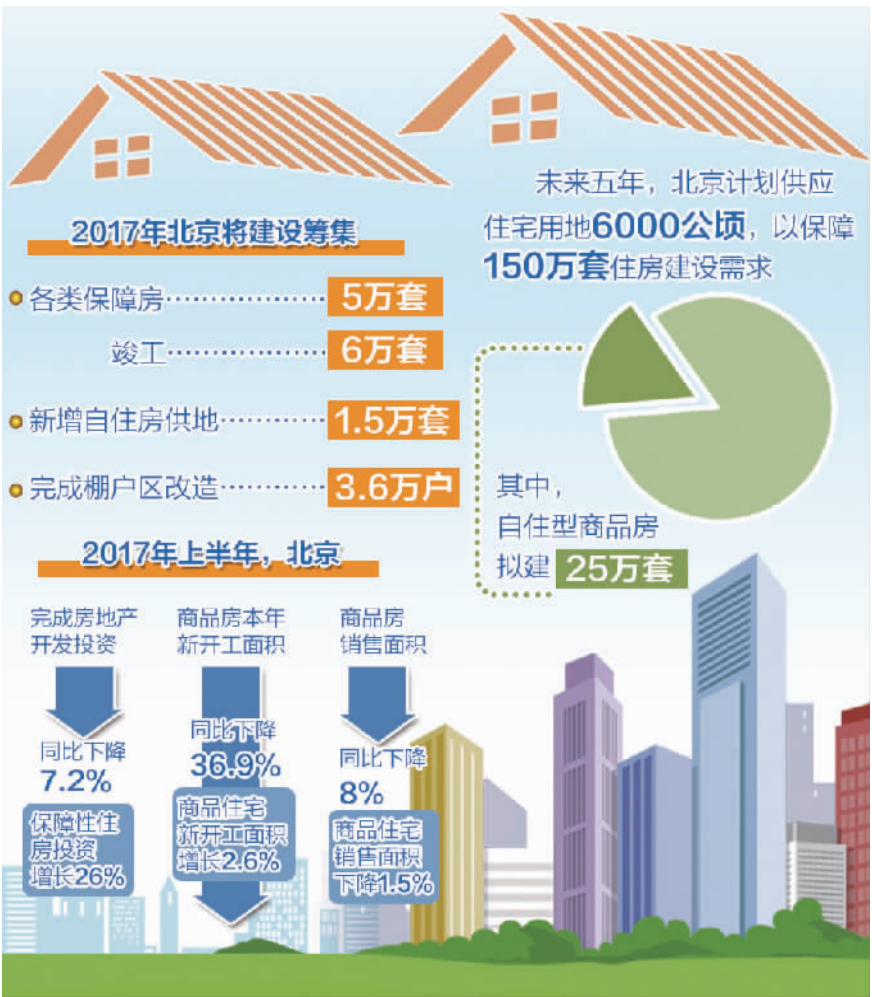
为使楼市尽快回归理性,在“管”字上,北京市也下足功夫。“3·17新政”以来,北京市楼市的执法检查力度不断加码。从中介门店张贴的房源信息,到中介经纪人路边占道经营,再到加强对网站房源信息的检查,对交易市场的监管逐级递进。

“3·17”楼市新政一周后,38家房地产中介被责令关停或停业整顿,91家房地产中介公司自行关停。“逢涨必查、逢炒必办”,打击开发商捂盘惜售,打击“学区房”炒作、打击违规商办类项目销售……时至今日,针对房地产市场违规行为的检查处理,仍力度不减。

业内人士纷纷表示,北京市出台了相关楼市调控政策,对促进住房回归居住的属性,促进房地产市场的健康发展有着非常重要的作用。

积极变化正在发生

“3月份是房地产传统销售旺季,但在因地制宜的房地产调控政策作用下,



北京市等城市新建商品住宅价格同比涨幅继续回落。”国家统计局城市司高级统计师刘建伟日前分析北京市楼市表现时提道,3月18日至31日北京市出现新建商品住宅日均成交套数减少、二手住宅日均购房资格申请量下降、住宅交易三方合同成交笔数锐减的现象。这正为北京市楼市调控的效果提供了佐证。

楼市调控“组合拳”下,首先改变的是人们对北京楼市价格走势的预期,成交量迅速萎缩,房价快速上涨的势头被遏制。最先降温的是二手房。来自北京市住建委的数据显示,今年4月份上半月,北京市二手房共网签8000余套,环比2017年3月份下半月下降5成,二手房成交量在“3·17”后遭遇“腰斩”。

而新鲜出炉的北京一季度经济数据显示:一季度,北京市完成房地产开发投资同比下降7.2%。其中,保障性住房投资151.5亿元,增长26%。商品房本年新开工面积下降36.9%。其中,商品住宅新开工面积增长2.6%。商品房销售面积下降8%。其中,商品住宅销售面积134.3万平方米,下降15.4%。

北京市统计局副局长庞江倩表示,一季度受商服地产投资、新开工面积锐减影响,北京市房地产开发投资、新建商品房开工面积下降。一季度全市商品房

销售面积同比下降8%,其中住宅销售面积下降了15.4%。从二手住宅看,一季度全市累计成交5.02万套,与去年同期相比下降28.4%。

“新一轮政策调控的效果会陆续显现,可能在4月份或者更长一段时间越来越明显。从目前情况看,调控取得了初步成效。”庞江倩说。

随着调控政策的深入推进,以及稳定房地产市场健康发展长效机制的建立,房地产市场还会向着更加平稳健康的方向发展。

国家统计局北京调查总队副总队长郭春仙也表示,“3·17新政后,市场正朝着预期方向发生积极变化”。调查显示,北京市住宅销售在新政以后出现了下降。新政出台后,部分房地产经纪公司客源量较前一周下降近三成。同时,新增客源房源比由4.8:1下降到3.9:1,业主报价涨幅随之收窄。

未来,北京市楼市往何处去?郭春仙认为,此次出台的有关房地产政策初步达到了调控效果,市场对房价趋稳的预期变强,预计上半年商品住宅价格仍保持平稳。随着需求的减少,住宅市场,特别是二手住宅价格有回落的可能。但“政策调整对预期的影响有一定的滞后性,观望期仍会持续一段时间。”

火车调新图是否更方便

4月16日零时起,全国铁路开始实行新的列车运行图,较调整前增开动车组列车25.5对。运行图调整后,全国铁路开行旅客列车总数达3615对。

广东网友狮子王: 火车票会不会好买一些?
主持人: 此次调图,铁路部门进一步优化了运力资源配置,增开动车组列车25.5对,并安排37对现有动车组列车重联或大编组运行,客流饱满区段出行压力进一步缓解。如广铁共加开动车17对,其中粤湘地区始发12.5对,主要集中在深圳北至桂林北及厦门北、广州南至昆明南、长沙南至昆明南等方向;从郑州站将始发3趟至北京的直达高铁。郑州东站至广州南站的G545次变更到站至珠海,这也是郑州至珠海首次通行高铁;还将首次新增昆明至合肥、福州、珠海、衡阳等动车。

此次调图后,总体客运能力会进一步加强,部分热点车次增多,买票时可选范围增加,所以部分车次车票会更好买。

湖北网友花猫: 调图后火车能不能再快一点?
主持人: 除了运力增加,此次调图部分旅客列车旅行速度也得到了提高。如西安铁路局开行的西安北至贵阳北G862/59、G860/1次高铁,全程运行10小时34分,比现有的快速旅客列车运行时间节省了12个小时;由昆明南始发至北京西的G404次高铁列车,运行时间压缩了2小时30分,实现单程10小时43分;成都至福州K390/1次旅行时间压缩5小时49分;杭州至成都K1271/4次旅行时间压缩4小时8分钟。

此次调图还增开白天高铁动卧列车。如上海铁路局首开上海前往成都、重庆的日间动车组卧铺列车,不仅能缓解长三角至西南方向的运能紧张,还将大大提升中长途旅客旅行舒适度。

内蒙古网友追风烈马: 此次调图还有什么特点?
主持人: 多地增开了旅游专列方便游客出行,成为一大亮点。

云桂铁路沿线旅游资源丰富,此次调图,昆明铁路局增开了5对昆明至富宁的临时动车组。届时,每天往返昆明与富宁间的动车组将达到10对;上海铁路局将上海虹桥至萍乡北G1367/G1368次列车,运行区段改为上海虹桥至黄山北。这样,上海至黄山每天开行高铁由原先的1对增加为2对,最快4小时即可到黄山北站;呼铁局开启“铁路+旅游”模式,开行2对管内快速旅游专列,调整24对列车运行时刻、区段、径路变更,突出了旅游特色,旅客可以乘坐列车游草原、出国门、泡温泉、看恐龙、观火山,感受草原文化和异国风情。

值得注意的是,调图后,许多线路会出现增减车次或者更改出发时间的情况。乘客在乘坐火车之前,请提前登录12306网站或者铁路官方微博、微信查询,或关注各大火车站公告,以便合理安排行程。

(本期主持人 齐慧)

搭售和促销不是一回事

最近携程网机票搭售保险、酒店优惠券的做法引发广泛关注,也让部分消费者对于“搭售”和促销产生了疑惑。

上海网友愚人: 携程搭售保险、酒店优惠券,到底哪里违法?

主持人: 携程的做法属于强行搭售,因为其购买程序是默认勾选,并没有明确提示消费者需花钱购买这些服务,很多消费者甚至并不知道自己购买了这些服务,侵害了消费者的选择权。

我国《反不正当竞争法》第12条规定,经营者销售商品,不得违背购买者的意愿搭售商品或者附加其他不合理的条件。《消费者权益保护法》第9条规定,消费者享有自主选择商品或者服务的权利。消费者有权自主选择提供商品或者服务的经营者、自主选择商品品种或者服务方式,自主决定购买或者不购买任何一种商品、接受或者不接受任何一种服务。消费者在自主选择商品或者接受服务时,有权比较、鉴别和挑选。

因此,携程的做法构成了强行搭售,消费者可以依据《消费者权益保护法》来保护自己的合法权益。这也是中消协近期就携程等平台启动调查的法律依据。

湖南网友雁南飞: 买月饼送茶叶、红酒,加1元送杯子等促销活动,是强行搭售吗?

主持人: 这些促销行为性质上属于搭售,但它又与强行搭售不同。首先,它们不是由占市场支配地位的企业实行的,不具有限制市场竞争的效果,其它品牌不送茶叶、不送杯子,也不影响销售。其次,这种促销是征得了消费者同意的,消费者知道自己会获得茶叶、知道自己多花了一元钱,知情权、选择权没有受到侵害。

但是,如果这种促销没有正当理由,是以排挤对手为目的,以低于成本的价格销售商品,就涉嫌不正当竞争,虽然消费者短期获益,但侵害了其他商家的权益,也属于违法行为。

新疆网友一树一菩提: 遇到强行搭售,怎么办?
主持人: 判断是强行搭售还是促销,最简单的办法就是看消费者有没有选择权,或者是不是假的选择权。通常只有占据市场支配地位的企业才会强行搭售。更多时候,消费者遇到的是利用购买协议漏洞实行的不正当竞争。尤其是在互联网上,少点开一个选项,稍微粗心大意,就会遇到捆绑销售。

对这种情况,一是消费者要自己多留意。二是可向12315、消协组织投诉。三是相关部门也要加强对平台的监管,要求其尊重消费者权益,及时整改。

(本期主持人 余颖)

全国国民阅读调查结果显示,手机大有一统移动阅读终端趋势——

成人人均每天接触手机超74分钟,有你吗



由中国新闻出版研究院组织实施的第十四次全国国民阅读调查结果于4月18日发布。数据显示,过去一年中,我国成年国民数字化阅读率增长显著。其中,成年国民人均每天手机接触时长为74.4分钟,同比增长19.6%。

“在数字阅读中,人均每天看手机的时间超过了1个小时,利用kindle等电子阅读器阅读的人数却出现了下降。手机大有一统移动阅读终端的趋势。”中国新闻出版研究院院长魏玉山说。报告显示,2016年我国成年国民的网络在线阅读接触率和手机阅读接触率有所上升,其他数字化阅读方式的接触率有所下降。具体来看,2016年有55.3%的成年国民有过网络在线阅读,同比上升4.0个百分点;66.1%的成年国民有过手机阅读,同比上升6.1个百分点;利用电子阅读器、Pad(平板电脑)等终端数字化阅读的人数均出现了下降。

在整个手机阅读过程中,读者的微信阅读时间又占去了三成半,达到了人均26分钟。从人数上考察,2016年有62.4%的成年国民有过微信阅读,较2015年的51.9%上升了10.5个百分点。

其中,让人略感意外的是,农村居民微信阅读时长超过了城镇居民。数据显示,城镇居民的微信阅读时长为40.99分钟,但农村居民的微信阅读时长为42.70分钟。

随着手机阅读的普及和发展,越来越多的读者愿意为数字阅读付费。根据报告,2016年,手机阅读群体人均在手机阅读上花费了16.95元,较2015年增加了5.76元。“不要小看这5块钱,我国目前有近七成的手机阅读群体,也就是说,过去一年中,我国手机阅读消费增长了30多亿元,这个数字非常可

观。”魏玉山说。

魏玉山认为,“不应该一味谴责手机阅读,我们应该看到,手机阅读的快速增长对整个全民阅读的带动起到了很大的作用。电子书、各类阅读APP等优质阅读内容和平台的发展,对国民阅读率和阅读质量的提高都有促进”。

一方面,手机阅读快速增长,另一方面,依然有超过半数的国民更倾向于支持纸质读物。对我国国民倾向的阅读形式研究发现,51.6%的成年国民更倾向于“拿一本纸质图书阅读”。与此同

时,我国成年国民对图书的价格承受能力也略有提升。

“4·23世界读书日”即将来临,全民阅读的氛围愈加浓厚,国人对阅读的需求正在日益增长。报告结果充分显示了这一点。据调查,只有1.7%的国民认为自己的阅读数量很多,这说明,几乎所有人对自己的阅读现状都不满意,这恰恰反映了人们对阅读的高度渴望。

令人欣喜的是,过去一年,0至17周岁未成年人的图书阅读率为85.0%,同比上升3.9个百分点,未成年人的人均图书阅读量为8.34本,同比增加1.15本。在0至8周岁有阅读行为的儿童家庭中,平时有陪孩子读书习惯的家庭占到90.0%,这些家庭中的家长平均每天花24.15分钟陪孩子读书。

“我国未成年人的图书阅读率远远高于成年人,这是民族的希望。同时我们也看到,现在年轻的家长们非常重视陪伴孩子读书,愿意花大量的时间亲子阅读,所用时间甚至比成年人自己读书的人均时长还要长。这让我们看到了全民阅读光明的未来。”魏玉山说。

