

地方两会释放楼市信号“三稳”成主基调

各地房地产调控政策进一步明朗,稳地价、稳房价、稳预期是大部分省份明确提及的政策关键方向,“一城一策”“完善住房保障体系”成关键词

□ 李 方

告别房地产调控政策频繁出台的2018年,房地产市场从此前的高温状态逐渐退烧。2019年1月以来,地方两会陆续召开,各地房地产调控政策进一步明朗,其中稳地价、稳房价、稳预期的“三稳”是大部分省份明确提及的政策关键方向,“一城一策”“完善住房保障体系”成为2019年房地产的关键词。

业内人士指出,未来调控将以地方主导,住建部的约谈、预警将继续影响地方房地产调控,2018年的多轮多城房地产巡查在2019年将常态化。

多地强调“三稳”突出“一城一策”

住建部部长王蒙徽在2018年底召开的全国住建工作会议上提出,坚持因城施策、分类指导,夯实城市主体责任,加强市场监测和评价考核,切实把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处。继续保持调控政策的连

续性稳定性,加强房地产市场供需双向调节,改善住房供应结构,支持合理自住需求,坚决遏制投机炒房,强化舆论引导和预期管理,确保市场稳定。加大房地产市场监管力度,继续深入开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产乱象专项行动。

延续这一工作要求,近期多地两会上明确提及“三稳”,并强调“一城一策”。如福建省提出,夯实城市主体责任,编制实施住房发展规划,福州、厦门编制“一城一策”实施方案,稳地价、稳房价、稳预期。

河南省强调2019年将继续落实房地产市场调控城市主体责任,坚持因地制宜、综合施策,实行“一城一策”。杭州、宁波、成都、长沙等地也明确将开展房地产市场调控“一城一策”试点。

上海市将加强房地产市场调控不动摇、不放松,房地产市场平稳健康发展,房价保持总体稳定。深圳强调,以更多经

康发展长效机制,加快住房制度改革配套政策落地,并推进住宅政策性金融机构改革试点。

陕西省提出,推动房地产市场平稳健康发展,有效防控房地产领域风险。四川省提出加强房地产市场监管,促进房地产市场平稳健康发展。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉指出,2019年各地在房地产市场调控中应保持政策的连续性,要科学分析、比较评价,在稳地价、稳房价、稳预期,保持房地产市场平稳健康发展的基础上实施,防止投资投机“卷土重来”。

中原地产首席分析师张大伟认为,未来调控将以地方为主导,住建部的约谈、预警将继续影响地方房地产调控,2018年的多轮多城房地产巡查在2019年将常态化。

宽松与收紧并存或迎政策微调期

对于今年地方两会有关房地产市场的新特点,张大伟分

析认为,“三稳”成为2019年地方两会最为关键的政策方向,稳地价、稳房价、稳预期是2018年下半年以来房地产政策的主基调,在今年地方两会中被大部分省份明确提及。“整体看,2019年稳定房地产发展将成为政策趋势,对调控不利的城市将继续问责。稳定其实是双向调节,大涨和暴跌都不是稳定。”

另一方面,张大伟表示,由地方主导调控,在房地产市场平稳甚至下行的趋势下,过去过于严格的调控政策出现改变或成为趋势,政策将出现宽松与收紧并存的情况。

从实际情况来看,各地确实已陆续出现政策微调,有松有紧。去年四季度菏泽、珠海、广州等城市对楼市相关政策微调,近期青岛高新区宣布暂停执行摇号售房规则,杭州贷款政策多次微调,一些银行规定,在子女作为共同还款人的情况下,可延长老年人购房的贷款年限。

而海口、汕头、长沙则出现

收紧信号,海口暂停企事业单位、社会组织及个体工商户出售商品住宅;汕头和长沙收紧了公积金提取范围及额度等。

张大伟预计,2019年全国可能出现一轮30城以上的房地产调控政策的微调潮,将标志本轮楼市调控全面见底。“特别是对于二三线城市来说,除了信贷政策,最近其他政策都有可能调整,部分城市银行也可能变相地调整执行中的信贷政策。”

保障性住房供应加大坚持租购并举

在党的十九大提出“租购并举”以来,租赁住房一直是我国房地产市场的“热词”。今年各地两会进一步强调完善住房保障体系,坚持租购并举。

北京市提出,2019年将出台进一步规范管理住房租赁市场政策措施,促进住房租赁市场稳定;多渠道建设筹集租赁住房5万套(间)、政策性产权住房6万套,完成棚户区改造1.15万户。广州市提出,2019年要扩大户籍家庭住房保障覆盖面,基本建成保障性安居工程3.2万套。上海市提出,新增供应各类保障房8万套。深圳市提出加大人才住房、安居型商品房、公共租赁住房建设筹集力度,建设筹集人才住房和保障性住房8万套、供应3.4万套。

福建、江苏、天津、南京等多个省市也提出,2019年将增加长期租赁住房供应,坚持租购并举,大力培育和发展住房租赁市场。

易居企业集团首席执行官丁祖昱认为,重视保障、鼓励租赁是近年来构建“租购并举”住房格局中的重要一环,今年多地将进一步补齐保障和租赁的短板。针对目前房屋租赁市场诸多不规范现象,多地加强制度建设、金融支持,有利于实现租售“两条腿”走路。

丽江古城夜色迷人

夜色中的云南丽江古城,灯光璀璨,景色迷人,游人如织。图为游人在丽江古城拍照。

新华社记者 杨宗友 摄

十几户邻居一部梯 每一层都是民意

2016年以来,南京市已累计签订加装电梯书面协议2131部,累计完工600多部

□ 杨绍功 朱 筱

除夕恰逢立春,在江苏省南京市建邺区莫愁湖街道354号小区,69岁的住户杨培基喜笑颜开,新的一年,他所住的小区不仅实现电梯全覆盖,外立面也在等待整体出新。楼栋间车棚改造的党员活动室里,牵头的老人们正在拟定电梯维护管理公约。

这个离长江不到3公里的小区,是20年前建成使用的事业单位员工宿舍,一共3栋9个单元,住着120户。其中,70岁以上的人占九成,80岁以上的人有一半。

没有电梯,哪怕是同住一栋楼,老邻居们都快见不着面了。3年前开始,住在三楼78岁的梁汉明每次买米只敢买10斤,多了就提不上楼了。但要装电梯谈何容易?每一层的邻居都有不同意见。

一楼有不少外单位买房来的,住着有患病的老人对他们来说装电梯是多此一举,还影响采光;二楼主要是老住户,但不装电梯挨着墙也能勉强蹭下楼;三楼以上多盼着装电梯,但也有个别年纪轻的不想费这个钱。

住在六楼的杨培基,是杨

氏太极拳的传人,平时还能背比他年岁大的邻居上楼……按说,他还不是院里最需要电梯的人。但他是小区业委会主任,不牵这头不行了,“对大多数人有利的事得做!”

有了好想法,政策来助力。2016年,南京出台《南京市既有住宅增设电梯实施办法》,并配套制定10条具体操作细则,重点突破体制机制障碍。“2017年,既有住宅增设电梯被列入全市35件民生实事中,并逐渐形成业主主导、政府引导、第三方提供专业技术服务、市场化运作的南京加装电梯模式。”南京市物业办副主任童声龙说。

根据南京市出台的补贴政策,45万元一部的电梯,居民只要集资25万元。杨培基从每单元找一个积极分子,一共9个人,其中8个是党员,最年轻的是他,最年长的81岁。

莫愁湖街道得知9个老人

张罗着要装电梯,安排了北圩路社区副主任陈琴等来帮他们跑代办、调处矛盾。

装个电梯很麻烦。水电气管线地下涉及多个部门,挖个电梯井也要跑一串单位。关键是这事没人做过,得一步步摸索着来。整个2017年,忙坏了9位老人。陈琴等人除了回家吃饭睡觉,睁眼就是往外跑。

最大的麻烦不是手续,而是每个单元十几户邻居几十张嘴,有一张嘴里蹦出个“不”字,电梯就装不起来。三单元就因为一楼的不同意,工程一下停摆了半年。邻居们有各种具体诉求,但补偿多少没个标准,惩罚更是不可想了。为了统一意见,9个老人和社区干部跑上跑下,磨破了嘴皮。

“没有100万元,免谈!”第一次上门,一个一楼的邻居信口开河,“啪”,杨培基气得一拍桌子扭头就走,“不谈了!”五楼

的邻居苗新华把他拽住,“老杨,把手揣兜里!”杨培基压住火气,一次又一次上门。了解到这个邻居贫病交加,协调楼上楼下调整了对他的补偿,到底做通了工作。

还有一次,一楼的邻居讲到生气时,一把抓住杨培基的衣领。老杨强忍着一动不动,心想“得忍着,闹出事,电梯就黄了”。六楼的年轻人,刚买房过来,一时拿不出钱参与,杨培基二话没说借给他们几万块钱。

支持的,克服一切困难把他们团结进来;反对的,联合社区一起上门做工作。这是9个老人的工作方法。

“涉及钱的问题,社区不做主,居民自行协商;需要做工作、跑代办的,居民吹哨我们报到。”莫愁湖街道和北圩路社区的干部们说,装电梯那段时间,打市民热线投诉的特别多,社区街道压力非常大。但

民意需要碰撞才能形成共识,社区街道全力做好“保姆”、促成共识。

“做好事不能增加矛盾。”童声龙说,虽然法律规定单元2/3的居民同意就可以装电梯,但实际操作中相关部门坚持等居民协商一致再建设。南京有七层及以下普通住宅2.2万栋,居民大多数是老年人,增设电梯需求总量高达6万多部。2016年以来,全市已累计签订加装电梯书面协议2131部,累计完工600多部。其中,2018年新建成470多部。

电梯给小区带来了新气象。五楼81岁的史慧敏说:“我老伴有肺气肿,有次发病,幸好有电梯,救护车直接到楼梯口把人接走了。”三楼的梁汉明也81岁了,现在出门敢往家带20斤米。杨培基看到,几年见不到的老邻居又下楼走动了。

街谈巷议

落实低温津贴重在可操作

□ 张淳艺

春节期间,多地开启低温冷冻模式。为保证社会生活正常运转,不少户外劳动者仍坚守岗位。而媒体调查发现,尴尬的现实是,包括环卫工、装配工、园林绿化工等户外劳动者表示从没享受过低温津贴,很多人甚至没听过这份津贴。

与高温津贴相比,许多人对低温津贴还比较陌生。事实上,低温津贴与高温津贴相对应,均在原劳动和社会保障部于2004年施行的《最低工资规定》中被提到。该规定明确指出,在劳动者提供正常劳动的情况下,用人单位应支付给劳动者的工资在剔除中班、夜班、高温、低温等特殊工作环境条件下的津贴后,不得低于当地最低工资标准。不过,15年时间过去了,高温津贴和低温津贴却呈现出“冰火两重天”,前者逐渐落实到位,后者普遍束之高阁。

低温津贴遭遇冷落,一方面在于低温作业对人体的危害往往是潜移默化的,不会像高温中署立马显现,容易被人们忽视。同时,更重要的还在于相关规定过于笼统,缺乏细化。除了在《最低工资规定》中一笔带过,目前国家对于低温津贴并未出台统一明确的政策。

此外,一些地方虽然制定了低温津贴标准,却由于标准不够科学,缺乏可操作性,同样难以落地。2013年10月,内蒙古发文规定在-25℃及以下高寒天气室外连续作业4小时及以上工作岗位的劳动者,应发每月230元高寒岗位津贴。但

在现实中,一般室外工作的劳动者,在-25℃的高寒天气下,根本做不到连续4个小时以上,也就无法得到低温津贴。

根据2015年全国总工会等四部门发布修订后的《职业病危害因素分类目录》,“低温”已被列为新增的职业病危害因素之一。低温津贴长期形同虚设,不仅不利于保障劳动者的合法权益,也大大损害了制度的公信力。

过去,高温津贴也一度沦为纸面权利。2012年6月,国家安监总局等部门联合印发《防暑降温措施管理办法》,明确规定,“用人单位安排劳动者在35℃以上高温天气从事室外露天作业以及不能采取有效措施将工作场所温度降低到33℃以下的,应当向劳动者发放高温津贴。高温津贴标准由省级人力资源社会保障行政部门会同有关部门制定,并根据社会经济发展状况适时调整。”有了明确规定,加上劳动部门的执法监督,高温津贴的落实开始步入“快车道”。

低温津贴亟待高度关注,有关部门需要抢抓高温津贴一样,重视和解决低温津贴问题,制定执行标准,增强可操作性。鉴于我国幅员辽阔,南北方冬季气温差别大,国家可以负责低温津贴制度的顶层设计,再由相关省份进行细化,制定地方性法规或规章制度。现行《低温作业分级》国家标准,将低温作业分为四级,级别高者冷强度大。低温津贴也不应一刀切,可以按工作地点的温度、工作时长等因素进行分级,切实维护劳动者的合法权益。

资 讯

深圳持续推进新一轮住房制度改革

2019年计划筹建8万套政策类住房

本报讯 据了解,2018年深圳市供应人才住房和保障性住房46,346套。2019年深圳计划建设筹集人才住房和保障性住房8万套、供应3.4万套。

2018年深圳市供应人才住房和保障性住房46,346套,超额完成供应任务。其中,公共租赁住房20,925套,人才住房8112套,安居型商品房4991套,拆迁安置房12,216套,其他类型102套。

2018年深圳启动新一轮住房制度改革,提出2018年~

2035年筹建各类住房170万套,其中带有政策支持性的住房总量不少于100万套,占市场供应量60%左右。

深圳市住房和建设局有关负责人表示,2019年,计划建设筹集人才住房和保障性住房8万套、供应3.4万套。住房建设筹集渠道包括:新供用地建设、招拍挂商品房用地配建、城市更新配建、产业园区配套宿舍、棚户区改造、公共设施综合开发、企业自有用地建设、社会存量住房购租等。

(赵瑞希)

杭州将建设特色风廊

促环境达标缓解热环境

本报讯 浙江省杭州市政府近日印发《杭州市大气环境质量限期达标规划的通知》(以下简称《通知》),提出要建设特色风廊,促进大气环境质量限期达标。

《通知》指出,根据城市气候专项规划,结合杭州市夏季盛行西南风,冬季盛行偏北风的特点,将钱塘江、苕溪、西湖、湘湖、金沙湖以及杭州城市周边山坡地、峡谷以及山隘出口等地列为“干净”风源,结合当地主导风向、通风能力、通风潜力,在“干净”风源和城区、工业区等热中心组团之间研究构建特色的一级通风廊道,并辅以二级通风廊道和空气引导通道的可行性,从而调整城市热力结构,缓解城市热环境。

同时,推进城市气候专项规划、城市通风廊道设计等在城市规划建设中的应用。利用高矮不同的建筑形态带动空气流通,高层建筑物裙房宜采用梯级式的形态促进地面行人层的空气流通及建筑物的透风度。从富阳区到杭州经济开发区和杭州大江东产业集聚区,以钱江新城、钱江世纪城和奥体博览城为中心,钱塘江两岸建筑物的排列和街道布局遵从盛行风方向。

近年来,杭州市环境空气质量明显改善,在“十二五”期间国民经济年均增长9.1%的情况下,主要污染物减排成效显著,二氧化硫、氮氧化物排放总量分别较2010年下降了21.9%、26.5%。(岳德亮)