

“国六条”十五项细则 影响性分析

武汉大家房地产顾问有限公司

2006-6-1

导读:

■ 首先肯定房地产重要支柱产业地位

■ 三项进步·四大漏洞

【三项进步】

进步一：政府去不作为

进步二：闲置土地处罚具可操作性

进步三：调整住房供应结构措施到位

【四大质疑】

质疑一：90平以下房产易受波动

质疑二：设计费可能大量浪费

质疑三：二手房可能放量骤减和价格骤增

质疑四：企业贷款门槛提高将减少供应

■ 细则改变楼市运行轨迹

【房企创新主攻方向转变，创新步伐受阻】

【同质竞争取代差异化格局，层次降低】

【消费梯度遭到破坏，中国楼市可能自废武功】

■ 《“国六条”细则》具备执行的基础吗？

【90平规定不调整就不可能推行】

【如何突破地方利益和全局利益的博弈】

■ 武汉市场近期表现

■ 一线城市近期表现

■ 国六条新政部分解读

■首先肯定房地产重要支柱产业地位

国务院已经同意建设部、发展改革委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、统计局、银监会《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》(下称“意见”)并转发各地。

国务院在转发通知中,首先肯定“房地产业是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业”,并要求“政府要切实负起责任,把调整住房供应结构、控制住房价格过快上涨纳入经济社会发展工作的目标责任制”。

大家顾问认为,可以用“三项进步·四大质疑”来形容本《意见》。

■三项进步·四大质疑

从《意见》看出,经过从2003年到现在近3年的摸索,中央政府智囊团对市场的了解程度已经今非昔比,措施大体上首次具备了精确性、系统性、多样性特点,提高首付、加快政府类房产建设、提高中小户面积供应等极具有针对性的措施纷纷被应用。

【三项进步】

进步一：政府去不作为

长期以来,各地政府在房地产市场上,供应给中低收入阶层的房产过少,政府不作为严重。本次《意见》要求,各级城市(包括县城)政府要在2006年9月底前向社会公布普通商品住房、经济适用住房和廉租住房建设规划。

同时要求尚未建立廉租住房制度的城市,必须在2006年年底前建立。政府要将土地出让净收益的一定比例用于廉租住房建设。2006年年底前,各地都要安排一定规模的廉租住房开工建设。

也就是说,政府在解决低收入阶层上的不作为可能成为历史,中国商品房、联租房、适用房并存的住宅格局将建立起来,缓解商品房市场面临的非议。

进步二：闲置土地处罚具可操作性

各级政府号称“闲置两年就无偿收回”的口号已经喊了3年以上,但是真正无偿收回的可谓少之又少,各项条例也缺乏可操作性。

本次《意见》的要求从闲置时间上进行了明确的界定,并以程度轻重缓急作出了详细的处罚规定:“对超出合同约定动工开发日期满1年未动工开发的,依法从高征收土地闲置费,并责令限期开工、竣工;满2年未动工开发的,无偿收回土地使用权。对虽按照合同约定日期开工建设,但开发建设面积不足1/3或已

投资额不足 1/4，且未经批准中止开发建设连续满 1 年的，按闲置土地处置”。

这些量化的规定朝可操作性前进了一大步，将大大加快工程建设的步伐。

进步三：调整住房供应结构措施到位

本次《意见》要求“自 2006 年 6 月 1 日起，新商品房套型建面 90 平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重，须达总面积 70%以上”，这项规定是广东省的巨大贡献，正是广东省今年上半年率先提出此办法以后，才被中央采纳。

这种硬性规定的办法，将直接提高套数供应。但是有一点疑问，经过拍卖出去的、容积率比较低的土地，如果要建设 70%的 90 平的房子，就意味着利润更高的大户型更少，高企的拍卖成本将构成直接的威胁，如何保证这些事前并未被告知企业的利益，将是各地政府所要面对的问题。

【四大质疑】

质疑一：90 平以下房产易受波动

本次《意见》要求“2006 年 6 月 1 日起，首付比例不得低于 30%。购买自住住房且套型建筑面积 90 平方米以下的仍执行首付款比例 20%的规定”。

也就是说，除 90 平以下之外的其它房产都将面临提高首付的情况，90 平以上房产的杠杆效应大为缩减。但是“90 平以下首付比例依然为 20%”的规定，将直接突出 90 平以下房产的杠杆价值，投资客、炒家就可能主攻方向 90 平以下房产，以期提高自有资金收益率。

应该将规定改为“购买第一套 90 平以下首付比例依然为 20%”，只有这样才能将投资客、炒家驱赶出这个区间。

质疑二：前期规划项目可能大量要设计变更

本次《意见》要求“2006 年 6 月 1 日起，新商品住房套型建面 90 平方米以下住房(含经济适用住房)必须达到总面积 70%以上。过去已审批但未取得施工许可证的项目凡不符合上述要求的，应根据要求进行套型调整”

“尤其是套型结构超过规定的项目，不得核发规划许可证、施工许可证和商品房预售许可证”。

也就是说，只要不符合上述条件，而又没有取得许可证，那么无论发展商是否已经做出方案设计，都必须重做，因为以前的设计方案起码有 70%以上是不符合这个规定的。

按照每平 30~60 元的设计费用计算，重新设计就可能导致较大的资金浪费，并拖后工程进度。

质疑三：二手房可能放量骤减和价格骤增

本次《意见》要求“2006年6月1日起，购买不足5年转手全额征收营业税；个人购买普通住房超5年(含5年)转手的免征；个人购买非普通住房超过5年(含5年)转手的，差额征收”。

由于本规定中，并没有时间限定，这就可能导致三级市场可能出现放量骤减和价格骤增的现象，这与宏观调控的目的并不吻合。

如果设定时间节点，比如2006-6-1之后购房照此执行，而之前购房的按老规定执行，这样一来，规定即严肃权威，又没有降低市场交易效率、抬高价格。

质疑四：企业贷款门槛提高将减少供应

本次《意见》要求“本金比例达不到35%的房企，商业银行不得贷款。对闲置土地和空置商品房较多的开发企业，商业银行要从严控制展期贷款或任何形式的滚动授信。对空置3年以上的商品房，商业银行不得接受其作为贷款的抵押物”。

不是不赞成提高贷款条件，而是中国2万多家房地产企业，而大型企业目前集中度有限，在这种背景下，这个条件的提出而且真的得到严格执行的话，一年后起码降低供应量15%以上，这无助于改善供应。

因此，目前并不是清理行业的好时机，而是鼓励各家企业加大建设力度从而改善供应。等我国供应量充足以后，才是清理行业的好时机。

■细则改变楼市运行轨迹

就中观或者说宏观面来看，《15款细则》对行业影响巨大，如果完全执行将改变了行业的运行轨迹：

【房企创新主攻方向转变，创新步伐受阻】

可以说，中国楼市创新是深圳、上海、北京、广州四大一线城市为主带动的。而四大一线城市的楼市创新是靠豪宅为主带动的。

《15款细则》要求供应量的70%设计为90平以下的房子，而这个面积的房子各个方面都非常经典，设计创新空间已经非常之小，因此中国楼市的创新可能受到阻碍。

而行业创新主攻方向也可能发生转变，户型创新和产品本身创新的重要性下降，整体规划、社区文化、市场营销、品牌建设等方面的创新将显得越来越重要。

【同质竞争取代差异化格局，层次降低】

以前，各家企业可以根据市场调研来决定自己的产品类型，从而避免直接的竞争，形成大小配合的市场格局。

而《15 款细则》要求供应量的 70%设计为 90 平以下的房子，这就致使行业产品竞争将绝大多数位于 90 平以下的区间，导致竞争可能转向恶性和拥挤，当竞争面越来越聚焦拥挤，90 平以下的竞争将降低层次，同质竞争取代差异化格局，这对行业长远发展并不有利。

【消费梯度遭到破坏，中国楼市可能走回头路】

在中国的一线城市，恰恰是因为大户型住宅这几年的大量推出，才形成了完善的消费梯度，原来有 90 平小房在经济改善以后换大房、卖掉小房，形成市场消费梯度。

而《15 款细则》要求供应量的 70%设计为 90 平以下的房子，而且没有明确规定《15 款细则》的有效期，这就可能破坏消费梯度，对市场造成长远的伤害。

同时 5 年为周期且没有实行新老划断的做法征收营业税，也将降低三级市场供应量、抬高挂牌价格。

在紧急状态下，推出此政策可以理解，但是一定要有期限、要新老划断，否则将对市场造成打击，市场走回头路不是不可能。

■《“国六条”细则》具备执行的基础吗？

以上分析了《细则》的宏观、中观、微观影响。出现上述分析所列的后果的前提是《细则》得到完全执行。但是犹如前不久深圳才有规定说“2 年内转让房产将征收营业税”，现在的《细则》却变成了“5 年”，而这个变化的时间不不超过一年，这种变化很难说是合理的，无疑是自扇耳光。

说到这里，新的问题又来了：《细则》能够被顺利执行、或者说具备执行的基础吗？《细则》还会自扇耳光吗？

认真分析，《细则》的某些规定存在以下不可能，也就是说，可以断定国务院将不得不否定已经发布的《细则》中的某些条款，否则《细则》某些条款就将成为不可能执行的废话。

【90 平规定不调整就不可能推行】

《细则》要求所有项目（包括过去已审批但未取得施工许可证的项目）都要满足“套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须

达到开发建设总面积的 70%以上”的条件。

按照这个理解，近两年内经过政府公开拍卖出让的土地，如果按照这个规定执行，相当多的项目将雪本无归。比如楼面地价 7472 多元/平方米的招华·曦城、楼面地价 3781 元/平方米的深业龙岗地块……

如果这些项目要求满足这个条件，那么发展商将严重亏本，而这些地段又不适合发展 90 平以下的房产，其地段的特殊性决定了只能发展别墅、TOWNHOUSE 等产品。

又或者说政府要求发展商提高容积率以满足这个条件，这就涉及到一个问题：政府此前与发展商签定的合同还算不算数？

同时，如果市场上所有的项目，都是 70%为 90 平米的供应结构，则市场同质化竞争、同质化供应，犹如计划经济时代，无须创新、无须策划，策划、代理、设计公司还要来做什么？

【如何突破地方利益和全局利益的博弈】

如何突破地方利益和全局利益的博弈，是“国六条”能否顺利执行的最大关口，尤其是对“要优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%”“90 m²以下房屋建筑面积 70%以上”“廉租住房”等措施实施。

任何的决策，形成现实执行方案，还须通过执行及其效果来体现。对中央的任何决策，执行效果“是”与“否”直接体现地方政府在保持中央方面的“是”与“否”。

原来房地产有过“国八条”，效果到今天，出现了“国六条”。说来说去，任何决策，到了地方是否能不折不扣的执行，取决于地方政府领导。所以，对“国六条”的真正执行与否，不好定论。

■ 武汉市场近期反应

【二手房受到重创】

“国八条”激荡二手房市，市民争搭两年房免税末班车。在 6 月 1 日节点前，二手房排队过户；下午 3 时半，总服务台发放的服务顺序号已达到 643。交易中心相关负责人称，平常一天办理交易业务一般不到 100 件。

二手房 5 年内转手所有的税费占到房价的 9.3%。转手一套 30 万元房需交 2.79 万元税费。二手房交易受很大打击。21 世纪不动产、华明达、百易居、亿

房等中介“巨头”，都认为“新营业税政策对市场的打击很大”。

【银行称不会影响购房】

房贷首付提高至 30%的消息一传到市内各大银行，大家几乎都松了一口气。据民生银行武汉分行介绍，一般贷款买房人首付也在 3 成左右。而交通银行武汉分行个金部则表示：国家对中低收入群仍可执行首付款 20%的规定，那么，意味着穷人也不会为首付发愁。

【开发办：保证年度的建设量为 70%在 90 平方米以下是能够做到的】

市开发办综合处负责人说，去年我市中小户型已经达到了 55%，保证年度的建设量为 70%在 90 平方米以下是能够做到的。

【土地受关注，市场依旧飘红】

5 月 31 日，土地市场挂牌 7 宗土地，累计 411 亩，成交 6 宗。交易现场有万科、东立等 12 余家企业参与，竞拍、观摩现场爆满。两宗进入拍卖极阶段地块均以高于起拍 30%、44%的比例竞得，而其中新华路一宗地块再刷新记录，每亩单价达 1747.56 万元/亩，楼面价达 3745 元/㎡。

■ 一线城市近期表现

【北京：中低价房细则即将出台，建委对限价房设定最高价】

土地拍卖首次意外临时停拍

该地块为南沙滩地块，位于朝阳区，规划建筑面积 105300 平方米。拍卖现场前来参与竞拍的有金地、万科、保利、华润、大连正源、中鑫源、华远等 11 家房地产公司。起始价为 32212.5 万元。从 5 月 10 日开始网上报价，截至竞拍时间为止，网上已经进行了 14 轮报价，价格已经达到 5 亿元。

【国六条发布 1 周 京城有楼盘每平价跌 1500 元】

北京楼市的交易量已应声而落，甚至个别楼盘已悄悄降价：对于政府即将出台的“一揽子”新政，不仅是购房人，多数开发商也选择了暂时观望。售楼处明显看的多买的少了。不过也有个别“沉不住气”的。珠江绿洲新推出了“一口价”的尾房：每平方米 6500 元。销售人员说：“这批房子前不久价格是每平方米 8000 元，旁边还没封顶的期房还卖每平方米 7600 元呢。”

【深圳：高价房逼退买家，有价无市苗头已现】

深圳楼市与中央房地产调控思路继续高唱反调一路前行，上周龙岗、南山开盘的 4 个项目，均创下片区高价记录。但是，同时伴随出现的是，“价升量跌”的苗头已开始出现，甚至产生了退房潮。从公开披露的数据来看，某楼盘当日成

交金额近 2.5 亿元，其户型面积在 170-300 平方米，以其最小户型面积来计算，312 套单位最高成交记录不过 90 套。而同样价格的红树湾豪宅京基·御景东方在 1 个月前开盘，一日卖出 600 多套。同样在一个逐渐成长为豪宅片区的地区，这一个月来，新房成交发生了翻天覆地的变化。

■ 国六条新政部分解读

《〈关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见〉》

去年以来，各地区、各部门贯彻中央关于加强房地产市场调控的决策和部署，房地产投资增长和房价上涨过快的势头初步得到抑制。但是，房地产领域的一些问题尚没有得到根本解决，少数城市房价上涨过快，住房供应结构不合理矛盾突出，房地产市场秩序比较混乱。为切实解决当前房地产市场存在的问题，要继续认真落实《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》（国办发〔2005〕8 号）和《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发〔2005〕26 号）提出的各项政策措施，并根据房地产市场的新情况对部分政策措施作适当调整。现就调整住房供应结构、稳定住房价格提出以下意见：

一、切实调整住房供应结构

（一）制定和实施住房建设规划。要重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。各级城市（包括县城，下同）人民政府要编制住房建设规划，明确“十一五”期间，特别是今明两年普通商品住房、经济适用住房和廉租住房的建设目标，并纳入当地“十一五”发展规划和近期建设规划。各级城市住房建设规划要在 2006 年 9 月底前向社会公布。直辖市、计划单列市、省会城市人民政府要将住房建设规划报建设部备案；其他城市住房建设规划报省级建设主管部门备案。各级建设（规划）主管部门要会同监察机关加强规划效能监察，督促各地予以落实。

解读：此条将政府推向“作为”，使得“以普通商品房（含经济适用房）为主，廉租为辅导”的市场住房体系可能实现。

而武汉市自 2004 年武汉实行“动迁商品房”以来，2005 年底武汉便公布未来 2-3 年武汉“经济适用房”将达到 300 万 m²，并在 2006 年内着手解决 1.32 万户居民住房问题。

此项措施看，公示、备案，没有各地指标要求，并不能改变武汉目前向两极化发展的趋势，对武汉目前供应结构和居住体系没什么影响。

但由于房屋交易、周转受到税收政策限制，同时经济适用房有“5 年后转让”的条件，在市政建设推动下，可能存在一批资源客户转向对“经济适用房”的投资。

（二）明确新建住房结构比例。“十一五”时期，要重点发展普通商品住房。自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70% 以上。直辖市、计划单列市、省会城市因特殊情况需要调整上述比例的，必

须报建设部批准。过去已审批但未取得施工许可证的项目凡不符合上述要求的，应根据要求进行套型调整。

解读：此条例有三个要点：

- A、“90平方米以下住房须占项目总面积七成以上”；
- B、“直辖市、计划单列市、省会城市有调整比例的可能”；
- C、“已审批但未取得施工许可证的项目凡不符合上述要求的，应根据要求进行套型调整”。

从上述要点看，“套面积90m²”成为市场的分水岭，一方面极可能促进在建在售项目中90-140m²房屋的销售，在产品创新能力有限情况下，极可能再次激活高端产品市场。因为“国八条”调控下，140m²成为普通商品房与高档房的分水岭；而《意见》使得90m²再次成为分水岭。“70%以上”的控制比例将使得此面积区段成为一种稀缺。

而从市场代表性项目供应结构看，市场以80-100m²的两房及110-130m²的三房供应为主，但从供应比例看，90m²的房屋在项目中的比例一般在50%以下，与日前九部门联合发出《关于调整住房结构稳定房价的意见》中对6月1日后新建项目90m²住房建筑面积达70%仍有一段距离。而武汉市场在人口结构、居住习惯等因素影响下，对90m²以上户型仍有较强的需求欲望，消费习惯在短期内难以改变。由此可见，该项措施将促进“90-140m²”房屋销售。

而对高端市场而言，“别墅类用地禁止，低容积率、大套型住房土地供应严格限制（第六条措施），使得高端成为稀缺。

另一方面可能促进未来项目注重产品户型创新，并加大园林规划、销售推广等研究，以避免同质化竞争：

如借鉴深圳等地小户型面积布局，设立带阁楼的小复式、假复式、错中错等方式提高使用面积的方式；如从建筑尺度、新型建材上使得90m²以下房屋空间利用率提高；如建设“1+1”房型，从建筑布局、产品组合上满足客户对大面积房屋的需求。

此外，户型面积的控制，加大开发成本，使得单价价格走高。因为众多小房，在同项目等建筑面积基础上加大开发企业的成本投入，而利润空间相对缩小，由此将可能“羊毛出在羊身上”、提升销售价格；此外，如果产品得到创新，也使得价格具有提升空间。

而针对调整比例看，武汉总体上将控制商品房面积过大问题，但从居住习惯、市场需求看“90m²以下面积比重70%以上”的比例调整仍可能有空间。同时，武汉政府可能控制120m²户型以上比例。

从武汉市供应比例看，2005年全市中小户型占55%，市房产局有关人士称，我市今年房地产调控的重点，是商品房面积过大问题，120平方米以下住房的比例，将由目前的57%提高到70%以上。

同时，此措施对“已审批未施工项目”而言是资源浪费，同时开发进度将进一步推缓。一方面对于这些项目可能会追加规划设计等费用，推迟项目

开发进度；同时进一步延缓土地开发进度，因为竞得土地面临高成本、市场需求短期难以改变和此规定之间的矛盾，面临政策与市场双重风险。

二、进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用

(三)调整住房转让环节营业税。为进一步抑制投机和投资性购房需求，从2006年6月1日起，对购买住房不足5年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过5年(含5年)转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过5年(含5年)转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。税务部门要严格税收征管，防止漏征和随意减免。

解读：此措施制约市场转让速度，对三级房市场的“次新房”直接打击，可能使得三级市场价涨量低，二级市场受到一定牵制。

三级市场的主体将可能转向6-8年房龄的住房，使得三级市场供应量减少、价格走高。

而二级市场表现为多次置业、投机性总量被挤压，但同时次新房量的减少可能促使这部分需求者转移到二级市场。

(四)严格房地产开发信贷条件。为抑制房地产开发企业利用银行贷款囤积土地和房源，对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款。对闲置土地和空置商品房较多的开发企业，商业银行要按照审慎经营原则，从严控制展期贷款或任何形式的滚动授信。对空置3年以上的商品房，商业银行不得接受其作为贷款的抵押物。

解读：关于“资本金35%”是法律条件，但具体执行可能难以控制。

“空置3年以上的商品房，商业银行不得接受其作为贷款的抵押物。”资金风险意识提高到新高度。此项措施，关键看执行，银行如何把控“空置年限”和执行能力。对开发企业融资提出新要求，可能面临小开发企业生存难的问题。

(五)有区别地适度调整住房消费信贷政策。为抑制房价过快上涨，从2006年6月1日起，个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%。考虑到中低收入群众的住房需求，对购买自住住房且套型建筑面积90平方米以下的仍执行首付款比例20%的规定。

解读：首付措施对武汉影响小，可能会对公务员、教师等集中的区域有轻微影响，使得他们决策时间变长，因为他们有较强支付能力，但可能属于多次购买、投资性目的较强。武汉市场一般首付三成，而高端产品一般有30%选择一次性付款。

同时，90m²首付仍可为20%，“自住”难以界定，并可能使得其成为新的投资方向。

(六)保证中低价位、中小套型普通商品住房土地供应。各级城市人民政府要

编制年度用地计划，科学确定房地产开发土地供应规模。要优先保证中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用住房)和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%；土地的供应应在限套型、限房价的基础上，采取竞地价、竞房价的办法，以招标方式确定开发建设单位。继续停止别墅类房地产开发项目土地供应，严格限制低密度、大套型住房土地供应。

解读：如何限制地价，保障70%以上的中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用住房)和廉租住房的土地供应，缺少可执行办法，并且与地方政府利益冲突。

“继续停止别墅类房地产开发项目土地供应，严格限制低密度、大套型住房土地供应”使得低密度、大房型产品成为一种稀缺。

(七)加大对闲置土地的处置力度。土地、规划等有关部门要加强对房地产开发用地的监管。对超出合同约定动工开发日期满1年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣工；满2年未动工开发的，无偿收回土地使用权。**对虽按照合同约定日期开工建设，但开发建设面积不足1/3或已投资额不足1/4，且未经批准中止开发建设连续满1年的，按闲置土地处置。**

三、合理控制城市房屋拆迁规模和进度

(八)严格控制被动性住房需求。各地要按照《国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的通知》(国办发〔2004〕46号)的要求，加强拆迁计划管理，合理控制城市房屋拆迁规模和进度，减缓被动性住房需求的过快增长。2006年各地房屋拆迁规模原则上控制在2005年的水平以内。要量力而行，严禁大拆大建，在没有落实拆迁安置房源和补偿政策不到位的情况下，不得实施拆迁，不得损害群众合法利益。

四、进一步整顿和规范房地产市场秩序

(九)加强房地产开发建设全过程监管。对已经规划许可仍未开工的项目，要重新进行规划审查。对不符合规划控制性要求，尤其是套型结构超过规定的项目，不得核发规划许可证、施工许可证和商品房预售许可证。对擅自改变设计、变更项目、超出规定建设的住房要依法予以处理直至没收。

(十)切实整治房地产交易环节违法违规行为。房地产、工商行政主管部门要依法查处合同欺诈等违法违规交易行为，对不符合条件擅自预售商品房的，责令停止并依法予以处罚；对捂盘惜售、囤积房源，恶意炒作、哄抬房价的房地产企业，要加大整治查处力度，情节恶劣、性质严重的，依法依规给予经济处罚，直至吊销营业执照，并追究有关负责人的责任。

五、有步骤地解决低收入家庭的住房困难

(十一) 加快城镇廉租住房制度建设。廉租住房是解决低收入家庭住房困难的主要渠道，要稳步扩大廉租住房制度覆盖面。尚未建立廉租住房制度的城市，必须在2006年年底以前建立，并合理确定和公布今明两年廉租住房建设规模。要落实廉租住房资金筹措渠道，城市人民政府要将土地出让净收益的一定比例用于廉租住房建设，各级财政也要加大支持力度。2006年年底以前，各地都要安排一定规模的廉租住房开工建设。

(十二) 规范发展经济适用住房。各地要继续抓好经济适用住房建设，进一步完善经济适用住房制度，解决建设和销售中存在的问题，真正解决低收入家庭的住房需要。严格执行经济适用住房管理的各项政策，加大监管力度，制止违规购买、谋取不正当利益的行为。严格规范集资合作建房，制止部分单位利用职权以集资合作建房名义，变相进行住房实物福利分配的违规行为。

(十三) 积极发展住房二级市场和房屋租赁市场。引导居民通过换购、租赁等方式，合理改善居住条件，多渠道增加中低价位、中小套型住房供应。

六、完善房地产统计和信息披露制度

(十四) 建立健全房地产市场信息系统和信息发布制度。城市人民政府要抓紧开展住房状况调查，全面掌握当地住房总量、结构、居住条件、消费特征等信息，建立健全房地产市场信息系统和信息发布制度，增强房地产市场信息透明度。要完善市场监测分析工作机制，统计和房地产主管部门要定期公布市场供求和房价情况，全面、及时、准确地发布市场供求信息。

(十五) 坚持正确的舆论导向。要加强对房地产市场调控政策的宣传，客观、公正报道房地产市场情况，引导广大群众树立正确的住房消费观念。对提供虚假信息、恶意炒作、误导消费预期的行为，要严肃处理。

解读：如何杜绝信息、导向舆论，对数据统计方法、口径提出新的要求。

同时，各信息发布杜绝健全、各种监管、各档次住房的建设，需要各部门保持一致，打破职责的权限，相互协调，同时对人力、信息等资源要求高。因此，后续措施主要看执行与处罚力度。