

# 一些地方政府出台购房补贴政策引发争议 出手“托”市,还是普惠民生

新华社记者 石志勇 陈芳

国务院发展研究中心的专家指出,相对于政府的补贴,民众其实更需要来自制度层面的利好。一些地方政府“坐不住”的原因就在于,担心房地产市场转冷,地方政府的GDP、财政收入会受到影响,而不是真正的“让利于民”。

针对今年以来楼市降价潮的四处蔓延,近一个时期,一些地方政府悄然推出刺激楼市回暖的优惠政策:购房入户、减免契税、降低首付款……其中尤以西安市政府新出台的“居民购房、政府补贴”做法所掀波澜最大。



房市出现拐点,如何出手考验地方政府的智慧。 资料照片

## 补贴政策也“考虑”到开发商

今年26岁的西安市民王新刚,大学毕业后打算按揭购买一套90平方米的住房,因房价太高一直望而却步。进入9月份,心灰意冷的他重又燃起了购房的念头:“看报纸上说现在买房,市政府发放补贴,像我购买90平方米的房子能享受政府近6000元的补贴。虽说仍是杯水车薪,但我想向父母请求一下支援,条件合适就出手买房。”

9月4日,西安市政府出台了《关于恢复房地产业发展的若干意见》,其中包括土地、公积金、税收、金融等领域的一系列优惠政策,而最为引人注目的就是对市民购买商品住房给予一定比例的政府财政补贴。

补贴政策出台后,一些正打算购房的西安市民表示欢迎。按照规定,西安市民在2008年9月4日至2009年12月31日期间,购买商品住房可在办理房产证时获得购房款总额0.5%至1.5%的政府补贴。其中,购买90平方米以下商品住房或购买144平方米以下二手住房的,购房户按购房款总额的1.5%享受政府财政补贴;购买90平方米至144平方米商品住房,享受1%的政府财政补贴;购买144平方米以上商品住房及二手住房的,享受0.5%的政府财政补贴。

“虽然划分了不同面积,补贴金额也不算太高,但却是‘全覆盖’式,也就是只要买房的人就能享受补贴,地方政府希望此举激活楼市交易的意愿明显。”有业内人士这样评价西安的“暖市”政策。

当然,政策也“考虑”到了开发商:意见规定,对于商品房项目,在2009年6月30日前,房地产开发企业按期开工的,城市基础设施配套费在每平方米150元基础上减免35元。

“以财政补贴购房者,好像是帮了老百姓,其实是替房地产商托市,与其对购房进行补贴,不如让高房价在市场调整中下跌。”市民的一些反对声音也是不绝于耳。一些网民则认为,地方政府拿纳税人的钱刺激购房需求,实质是抑止房价下跌,与国家调控政策背道而驰。

对于出台购房补贴等优惠措施引发的争议,西安市政府副秘书长肖争光对记者表示,西安市作为在四川地震中受灾较为严重的地区,“救市”的目的主要是消除市民恐慌心理,恢复受地震影响的房地产行业。

## “暖市”措施传递何种信号

对于一些媒体将类似的“暖市”政策解读为政府出手“救市”的信号,肖争光解释说:“房地产业是国民经济发展的支柱产业,其发展出现问题,政府有义务帮助解决。除了象征性的补贴之外,这次出台的还有一系列优惠政策,目的在于恢复整个房地产行业,而不是像外界所说那样‘托市’或是给房地产开发商输送利益。”

数据显示,2008年5月12日至31日,西安市商品房日均成交量比上月同期下降37%,比去年同期下降34%,而6月至8月成交量为159万平方米,较上年同期下降31%,有相当多的楼盘,特别是高层楼盘,震后一个月内几乎没有销售量。

据介绍,由于建筑业增加值、房地产开发投资在西安市经济总量增长指标中所占的比例达40%,而地震导致的建设行业受挫情况对全市经济增长指标的影响较大,因而保持全市经济持续健康发展就成为制定政策的初衷之一。

然而,记者在调查中也发现,尽管地震后两个月,西安楼市交易清淡,但是房价并未下跌。同样是西安市政府提供的资料显示,多年来西安市房价涨幅一直保持在8%以内,但2007年涨幅首次超过两位数,今年上半年房价均价仍达4340元,涨幅为10.8%。

西安市政府的购房补贴措施之所以一石激起千层浪,与2008年以来中国楼市出现的新变化有关。今年以来,一度只涨不跌的中国城市房价涨幅出现回落,加之开发商资金链紧张,一向红火的土地交易市场流拍现象此起彼伏,这导致地方政府土地出让金减少,而在一些房地产开发量大的城市,土地出让金要占到当地财政收入的40%甚至一半以上。

与此同时,各地一、二手房交易量开始出现全线低迷的情况。来自住房和城乡建设部的数据表明,今年1月至5月,全国40个重点城市新建商品房、二手房累计成交面积同比分别下降24.9%、20.9%。

为了避免可能出现的房地产市场下滑,一些地方政府纷纷推出旨在“激活”房地产市场的新举措。8月份,沈阳市政府宣布了一系列“暖市”方案,包括将重启购房补贴政策,提高住房公积金贷款的年限和限额等。

河南省政府规定,自9月1日起,河南省居民购买商品住房可减免房地产交易

契税、降低首付贷款、延长贷款期限等,同时可享受商业银行所提供的房贷最优惠利率。

今年下半年以来,厦门、长沙、成都等地也相继出台包括购房入户、免税降税、购房补贴等购房优惠措施,希望刺激房地产市场消费,挽回楼市的颓势。

一些政府部门负责人表示,必须辩证地看待地方政府对房地产市场的调控行为,简单讲就是要防止“大起大落”。一方面,房地产市场过热,房价过高时需要调控;另一方面,房地产市场低迷,房价降得过低,也会损害许多行业和市民的利益,那么地方政府就有责任保持房地产市场健康、稳定的状态。

## 楼市调控中地方政府如何作为

2004年以来,国家采取了一系列措施对房地产市场进行持续调控,从最早的“国八条”“国六条”,到2007年对土地的调控政策和第二套住房贷款政策。随着这些“组合拳”的累积效应开始显现,中国楼市高房价开始出现松动迹象,楼市成交量大幅萎缩,购房者持币观望的气氛浓厚。此时各地相继推出的“暖市”优惠政策,难免被认为与宏观调控的大环境有“撞车”之嫌。人们有理由质疑:此时“救市”,动机是否合理?时机是否合适?

陕西省房地产研究会会长王圣学认为,一些地方政府出于经济减速的忧虑“促销救



## 相关链接

### 西安出台政策 市民购买商品住房可获政府补贴

西安市政府9月4日出台《关于恢复房地产业发展的若干意见》,对市民购买商品住房给予一定比例的补贴。

据了解,西安市《关于恢复房地产业发展的若干意见》规定,从2008年9月4日起至2009年12月31日,对购房户按购房款总额,分1.5%、1%、0.5%三个等级给予一定比例的财政补贴。

其中,购买90平方米以下商品住房或购买144平方米以下二手住房的,购房户按购房款总额的1.5%享受政府财政补贴;购买90平方米—144平方米商品住房的,购房户按购房款总额的1%享受政府财政补贴;购买144平方米以上商品住房及二手住房的,购房户按购房款总额的0.5%享受政府财政补贴。

此外,经济适用住房购买家庭收入标准也作出了相应的调整,原标准是全年家庭总收入不超过33200元的家庭可以购买经济适用房,现将收入标准调整为按家庭人均收入计算,即人均年收入不超过上年度全市城镇居民人均可支配收入的家庭,可以购买经济适用房。

西安还加大了对房产开发企业城建费用支持力度。对于商品房项目,在2009年6月30日前,房地产开发企业按期开工的,城市基础设施配套费在150元/平方米基础上减免35元/平方米。

(钟和)

## 河南购房 契税打折

河南省政府9月开始推出一些意在“激活”房地产市场的新举措:居民购买首套自住商品房申请住房公积金贷款的,首付缴纳20%就行。而购买普通商品房可按一定比例减免房地产交易契税。

据统计,今年1—7月份,河南省商品住宅销售面积和销售额分别下降了9.8个和4.6个百分点。

河南省政府决定,凡是购买首套经济适用房,将免除房地产交易契税;购买首套普通商品房可按一定比例减免房地产交易契税。

河南省缴纳住房公积金的居民,今后购买首套自住商品房申请住房公积金贷款的,首付房款比例由30%调减为20%;最高贷款额度根据各市房价情况适当提高,贷款期限可延长到20年至30年。

(曹树林)

## 各地扶持楼市 或只是隔靴搔痒

### 媒体观点

在舆论一边倒批评地方政府不应该“救市”的时候,要一分为二。对确实能让购房者得到实惠,以政府实际让利促进房地产行业健康发展,同时不违背有关法律法规出台的政策,应予理解;而为了纯粹托市不惜牺牲纳税人的利益的,应予反对。不过,在房地产这个博弈利益群体纷繁复杂的行业里,即便政府出发点很好的政策,最后的效果很有可能大打折扣。

其实就房地产而言,政府是总嫌媒体用“救市”一词,来概括从今年6月以来各地开展的对这个行业的各具地方特色的政策微调,用“暖市”一词形容更为贴切。理由很简单:这是个被一切诸如责任、良心、贡献、守信等优秀品质抛弃的舆论“弱势”行业,尽管它每年都能够给地方财政作出巨大贡献。但已经和地方利益捆绑在一起的房地产业,从去年年底开始交投低迷,这已经严重影响到地方财政收入。以一些地方政府的逻辑来看,再不救,这个行业肯定完蛋,而崩盘之后将带来牵扯上下游各个行业的诸多问题,其影响将超出地方政府可控制的范围。所以地方政府的判断是,与其等到病入膏肓的时候出手,还不如在症状的时候下药。甚至有激进的救市论者认为,现在出手救市已经晚了,因为随着交易量的萎缩价格开始下跌了,趋势一旦形成就很难逆转。

比如土地流拍最严重的厦门市,2007年9月8日厦门国贸以接近1.8万元楼面价的增长59.9%,增幅较去年同期高22.3个百分点;商品房累计销售额同比增长23.5%。我认为,房地产市场并没有走向萧条,只是销售低迷。这是房地产市场回归理性的结果。政府“坐不住”的原因在于,

行和银监会共同出台了二套房贷款首付不得低于4成,利率按照1.1倍收取的被称为“压倒骆驼的最后一根稻草”的新政,楼市应声萎靡。今年以来隔几个月推一次的土地抵押,每次都有几块地流拍,流拍的百分比都在5成以上——土地流拍的结果,首先受损的是政府利益,土地收入和在房地产上下游牵扯行业的税费收入,这是地方财政的主要来源。而已经是“支柱产业”的房地产业一旦崩盘(算上下游的钢铁、建材、建筑、物业等行业,房地产业对经济的贡献不可小觑),受伤的绝不是开发商和政府这么简单,比如眼巴巴等着购买便宜经济适用房、两限房的群众,将因为开发商资金链断裂和破产而无法达成愿望,因为政府已经把盖房子的义务传给了花钱买地的开发商。

也许救市初衷可以理解,但是方式方法待商榷,比如西安用纳税人的钱来补贴购房人,这明显是违背地方财政补贴的基本原则,这是“特惠”而不是“普惠”。

还有一个问题是目前地方政府出台这些救市政策的效果,是否真的能够立竿见影提振房地产市场?其实未必。

首先从需求层面,这些政策的出台无法根本刺激购买需求。对于补贴,真正有购买需求的买房人的普遍逻辑是,补贴总房价的1.5%,还不如开发商直接降价来得实惠,比如打个8折比这实惠多了。

其次资金层面,利好政策的出台无法根本解决资金层面的严重短缺。那么地方政府应该做什么,中央的文件说得很清楚了(24号文):商品房市场制定规范的游戏规则并严格执行监督,至于如何演变就随它去吧;全力做好经济适用房、廉租房和两限房这些政策性住房,这是最该做的。(中国青年报)

## 为财政收入而救市?

### 专家观点

陕西省房地产研究会会长、长安大学教授王圣学:西安市此次出台恢复房地产业若干意见,从标题到内容,其意均为“救市”。从其出台时机看,与国家当前整个的宏观调控政策不符,而从西安房地产业的实际发展情况来看,也远未到需要政府“救市”的地步。

今年上半年,西安房地产开发投资额同比增长59.9%,增幅较去年同期高22.3个百分点;商品房累计销售额同比增长23.5%。我认为,房地产市场并没有走向萧条,只是销售低迷。这是房地产市场回归理性的结果。政府“坐不住”的原因在于,

房地产市场转冷,地方政府的GDP、财政收入会受到影响。陕西省社科院经济研究所研究员张宝通:西安楼市主要是百姓自住性需求,投资、投机者很少。地震后两个月,西安楼市交易清淡,但是房价并未下跌,根本原因在于西安楼市总体上是供不应求的。我认为解决房地产市场问题最根本的方法在于增加供给,缓解供求矛盾。

补贴政策说明,当地政府看到了本地市场交易清淡的问题,而这一问题可能引发危险后果。政策有利于稳定楼市,避免金融风险。政府补贴不过是个象征,主要是出于维护房地产市场预期的目的,想透露给消费者,开发商一个信息:政府希望房地产市场稳定。

## 2008年海南“佳宁娜”月饼中秋大抽奖中奖号

<b>一等奖</b> (此档中奖电话:1名)	0049901	0105781	0222353		
<b>二等奖</b> (此档中奖电话:201部-5名)	0049317	0199353	0187697	0123059	0119880
<b>三等奖</b> (此档中奖电话:1041部-8名)	0095603	0178978	0275579	0006131	0165632
<b>四等奖</b> (此档中奖电话:998部-100名)	0364744	0005296	0142687		
	0414088	0406649	0162156	0347799	0416225
	0285462	0400163	0152128	0197297	0243169
<b>五等奖</b> (此档中奖电话:50部-10名)	0241862	0234249	0216287	0427814	0041200
	0414799	0119241	0059438	0223372	0137981
<b>六等奖</b> (此档中奖电话:119-8部-20名)	0165141	0183870	0285745	0433443	0353831
	0248131	0092372	0064677	0089876	0088263
	0250253	0188748	0148043	0339591	0105291
	0351805	0427610	0155276	0250466	0363722
<b>七等奖</b> (此档中奖电话:105部-100名)	0179532	0044101	0257098	0103956	0293688
	0162165	0090723	0226513	0213490	0133114
	0125066	0256984	0225262	0305294	0087941
	0043201	0174070	0155090	0011514	0093308
	0103312	0188632	0240141	0219653	0243100
	0013310	0169061	0292313	0193186	0015269
<b>八等奖</b> (此档中奖电话:200部-1000名)	0009277	0079277	0149277	0219277	0289277
	0019277	0089277	0159277	0229277	0299277
	0053072	0029277	0099277	0169277	0239277
	0158652	0039277	0109277	0179277	0249277
	0192170	0049277	0119277	0189277	0259277
	0381727	0059277	0129277	0199277	0269277
	0378859	0069277	0139277	0209277	0279277
	0365645	0359277	0369277	0379277	0389277
	0389200	0409277	0419277	0429277	