

今年7月1日起的一年内,个人购买成品住房将获得房屋合同价款4‰~6‰的政府奖励

扬州新政:挑战楼市调控底线?



□新华社南京5月9日电

5月7日,扬州市财政局、房管局联合发出通知,今年7月1日起的一年内,该市个人购买成品住房将获得房屋合同价款4‰~6‰的政府奖励。

扬州房产新政一出,立即引起各方热议和猜测:有人认为,当前正处于房地产调控关键期,扬州新政很可能起到间接托市的作用,这与国家调控精神相悖;还有人猜测,扬州新政也会像佛山、芜湖新政一样,很快被撤消……

扬州出台这一新政究竟出于怎样的考量?“新华视点”记者第一时间进行了采访调查。



四月十九日,在南京国际展览中心举行的一次有来自都市圈及外地房地产项目参展的房展会上,参观者在楼盘展位“看房”。
新华社记者 孙参摄

房管部门:新政策是为落实推广成品住宅的要求

记者采访了解到,扬州市出台的《关于对个人购买成品住房进行奖励的通知》明确提出,对购买成品住宅的扬州个人,按购房面积进行奖励:90平方米及以下的,给予所购房屋合同价款6‰的奖励;对90平方米至120平方米的,奖励为5‰;对120平方米至144平方米的,奖励为4‰。

扬州市房产局副局长孙蔚告诉记者,该政策所说的“成品住宅”,也就是老百姓一般所说的“拎包入住”的“精装修房”。之所

以会出台这个政策,原因在于去年江苏省政府曾发文,明确要求推进成品住宅建设,要求到2015年,苏南地区成品住宅新建率达到60%,苏北地区达到40%,其目的在于通过成品住宅的开发减少二次装潢垃圾量。

记者查阅《省住房城乡建设厅等部门关于加快推进成品住宅开发建设实施意见的通知》发现,该文件中明确提出“总体目标为到2015年,苏南城市中心城区新建住房中成品住房的比例达60%

以上,其他地区达40%以上”。

另外,该文件还就此提出要“强化政策扶持”,明确“对购买新建成品住房且属于第一套住房的家庭,由当地政府根据本地实际情况,给予相应的优惠政策支持”。

孙蔚表示,在这一政策基础上,扬州市房管局联合扬州市财政局共同研究出台了扬州的优惠政策。她向记者解释:“为了贯彻上级要求,我们针对开发商出台了一系列强制建设成品住宅

的要求,但在具体销售过程中却发现,老百姓并不愿意购买成品住宅。原因在于成品住宅相较于毛坯房,价格更高,因此老百姓在支付相关契税方面负担更重。在了解到百姓的这种诉求之后,我们才制定出台了相应的优惠鼓励政策。”

“网上的观点大多是误读,我们的新政绝非什么救市。”孙蔚表示,目前成品住房在市场上的比例很低,如果不引导,很难完成推广的任务。

新华时评

政府管楼市不要“跑偏道”

□新华社南京5月9日电

日前,江苏省扬州市房管局一纸《关于对个人购买成品住房进行奖励的通知》,将其卷入了舆论漩涡。撇开其对于拉动当地商品房销售是否有效不论,就政府直接补贴房产消费而言,实在有职能错位之嫌。

老百姓买房,是选择毛坯房还是选择“精装修房”,都是个人意愿,充其量是购销双方的事,属于市场调节行为。政府完全不必为开发商当“向导”,更不应该拿出财政资金,奖励个人买房。

政府是房地产市场的监管者,主要职能是充当“裁判员”,维护市场公平有序。去年下半年以来,一些地方为了挽回土地财政收益,相继以各种形式为房地产调控政策“松绑”,甚至不惜动用红头文件为开发商摇旗呐喊,拿公共财政替购房者部分“埋单”。这种对微观经济活动的直接干预,不仅干扰中央调控政策的落实,而且影响政府履行公共服务职能。

公权力退出不该管的领域,把市场的还给市场,是近年来我国持续推进政府职能转变的目标。地方政府应该弄清该管什么,不该管什么,防止权力越位、错位。

当前正值房地产调控关键时期,市场各方对相关动向都十分敏感。尽管扬州市有关部门解释,此举并非为了救市,而是落实既有政策,但其鼓励购房的意图与做法,无疑将产生“传导”作用。如果各地都照葫芦画瓢,中央关于房地产的宏观调控政策必然被架空。

新政玩起“捉迷藏”,引发网友猜测

记者采访了解到,扬州新政一出台,立刻引发各界关注和热议,尤其是关于扬州政府是否出手救市的质疑声沸沸扬扬。人们纷纷猜测这一新政很快将被撤销。似乎为了印证众人的猜测,新政也玩起了“捉迷藏”。

记者在扬州市住房保障和房产管理局官方网站公告公示栏里看到,8日下午1点还显示着的《关于对个人购买成品住房进行奖励的通知》,到了下午3点已“消失”。然而

下午5点,这条新政又重新出现。扬州为何选择此时出台新政?“围观”的网友纷纷议论,一些了解情况的业内人士则表示,这与当地楼市的现状关系紧密。

据扬州市房管部门统计数据,从刚刚过去的五一成交量来看,扬州市区住宅三天共成交45套,远低于去年五一三天297套的成交量。今年3月份,受首套房房贷政策松动、季节性因素等影响,刚性需求有所释放,扬州楼市

销售呈现阶段性回暖。然而进入4月份以来,扬州楼市再度步入慢销状态,新开盘的项目中,无论是高端产品还是普通项目日均销售仅一两套。

截至2012年4月底,扬州商品住宅库存量为160.05万平方米。而在今年1-4月份,月均消化商品住宅库存不到8万平方米。以此速度计算,目前160万平方米的库存需将近两年才能消化。

《江苏房地产市场发展报告》

显示,与2010年相比,2011年扬州的新房成交量出现大幅度萎缩,但2011年扬州房价涨幅却在全省排名第二。另外据市场研究报告得知,扬州平均房价雄踞全省第四,仅次于南京、苏州、无锡,大大超过其在全省所处的经济地位。

房地产专家、南京大学不动产研究中心主任高波表示:“通过数据对比可以看出,扬州的房地产市场存在一定程度的泡沫,这种泡沫是长期积累形成的。”

扬州新政是否挑战宏观调控政策底线?

近期,国务院有关负责人一再强调,坚持房地产调控政策不动摇,决不让调控出现反复。在这样的背景下扬州出台奖励购房新政,是否有挑战国家政策底线的嫌疑?

“365网”宏观研究院院长李智表示,从推动节能环保的角度来说,扬州新政本无可厚非。但另一方面,国家针对投资投机的从“紧”调控仍未动摇。去年年底以来,相继有佛山、成都、芜湖的房

产新政被叫停,其主因是这几个城市新政扩大了优惠范围,除了刚需外,也覆盖投资和改善人群。假如政策对一地开口,那么其他城市有可能会很快跟进,将逐步瓦解调控政策的效力。

南京东凯置业总经理包天雷表示,扬州新政出台的背景让它具有特殊敏感性,当前楼市正处于调控的关键期,中央近期多次强调楼市调控不动摇,主要是通过抑制投资投机性需求,让房价

回归合理价位。扬州新政并不是只针对首套房的刚需,而是不论大小,只要是成品房都有优惠,这实际对改善性、投资性购房者都是利好,因此,与国家的调控政策相悖。

包天雷认为,从奖励金额来说,扬州新政象征意义大于实际意义,对市场的作用微乎其微:以一套100平方米、总价为80万元的成品住房为例,购房者仅能拿到4000元的奖励。但是不排除会

对购房者心理产生影响——调控政策将放松,心理预期改变将逐渐改变市场行为。

中指院(华东)总监曹旭东表示,从三四月份的楼市表现来看,二、三线城市基本还是处于以价换量阶段,当前的刚需能否支撑楼市成交量持续回暖,其实还是一个未知数。而不断增加的库存和下滑的土地成交量,也使一些地方担忧房地产行业会持续下行,并不断试探调控政策底线。