

楼市新语

# 让住房公积金真正为民雪中送炭

□张宝峰

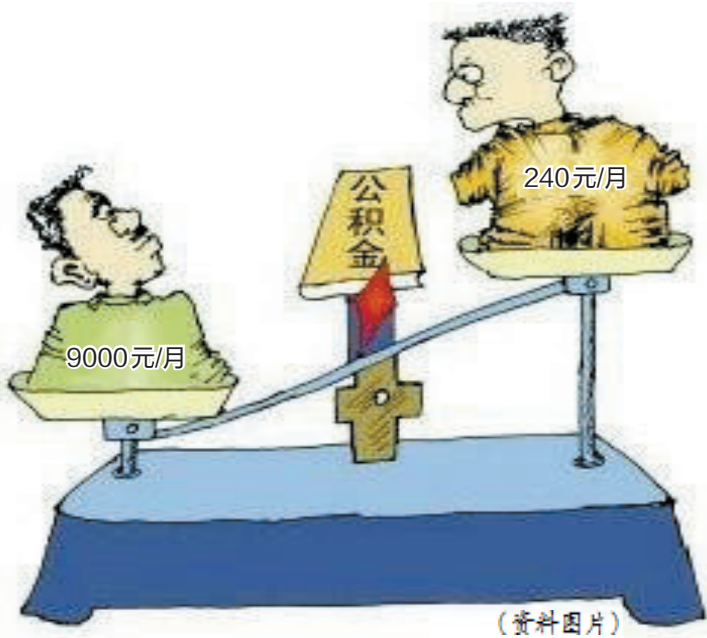
近日,一则“住房公积金最高9000元最低240元隐性福利凸显行业差距”的新闻引起公众关注。

该报道称,我国各行业职工住房公积金的缴存数额存在很大差别,最高与最低之间的比例超过30倍,银行、电力、烟草等垄断行业缴存数额最高。有银行职员称,在一些银行,住房公积金缴存数额超过万元。

住房公积金制度,说到底就是一种住房保障制度,是改善居民住房条件的一种重要手段。我国住房公积金制度于20世纪90年代初开始实施,希冀通过“国家支持一部分、单位补贴一部分、个人合理负担一部分”的住房货币化分配和住房筹资新机制,“帮助职工解决住房难题”,其初衷是“高收入者不补贴,中低收入者较少补贴,最低收入者较多补贴”,让普通职工特别是中低收入家庭买得起房。

然而,从20多年来的施行情况来看,住房公积金的作用并没有得到充分发挥。能够凭借公积金贷款购房的,往往是一些效益好、福利好的垄断国有企业员工和政府公务员,这部分人群收入往往比较高,购房难度较小,对公积金的依赖性并不太强,却可以从多缴公积金中渔利;而真正需要购房的低收入阶层,往往因公积金缴存过低买不起房,只能成为公积金的储蓄户,既面临存款负利率而导致的资金缩水风险,又由于限制过多无法自由支配,难圆安居梦。

本该是为民雪中送炭的住房公



金,却陷入了“济富不济贫”的怪圈。

因而住房公积金非但不能起到调节收入分配、保障弱势群体的作用,反而加剧了社会分配不公,破坏了社会公平;同时,巨大的收入差距引发公众不满,激化社会矛盾,成为影响稳定和谐的重要因素。这显然有悖制度初衷和社会公平,因此现行的住房公积金制度,亟待改革和完善。

解决住房公积金相差30倍的社会不公问题,首先,要从源头上进行收入分配制度的改革,让整个社会的收入差距缩小,从而使住房公积金的差距随之缩小。

其次,完善住房公积金政策,使得住房公积金制度体现出对广大中低收入家庭的关照,对于住房公积金的缴

纳标准,也应该“限高、扩中、提低”;而对于垄断行业,则设置“天花板”,不能为了多筹集资金,采取“多多益善”的态度。

再次,降低住房公积金提取和贷款的门槛,提高使用率并扩大适用范围,特别是要给低收入者提取使用住房公积金开辟宽松便捷的“绿色通道”。只有给老百姓更多的使用自主权,才能让老百姓从住房公积金的使用中得到真正的实惠。

只有秉承公平正义的宗旨,积极推进改革,住房公积金的弊端才有望革除,才能真正配得上“公”字,其社会福利保障的属性,也才能更好体现,才能使住房公积金制度真正惠及民生。

各地楼市

## 北京 土地市场开局好

2013年,北京土地市场开年入账创历史纪录。截至1月29日,北京土地整理储备中心信息显示,北京今年已出让18宗土地,土地出让金合计205.7亿元。与去年1月的21.9亿元相比,今年1月土地出让金增幅超过8倍。

根据公开数据统计,这一数字创造了2007年以来同期出让金额新高。不过据伟业我爱我家市场研究院的报告,从出让金额看,今年1月北京土地市场创造了2003年有统计记录以来同期出让金新纪录,迎来土地市场“最好开局”。

## 上海 中高端项目抢占市场

进入2013年,楼市“暖冬”行情仍在延续。数据显示,1月1日至1月19日,上海市商品住宅成交面积为60.32万平方米,是2012年同期成交量的3倍多。

今年以来,中高端项目持续发力。据上海搜房数据监控中心截至1月18日统计,2013年2月上海市场预计将有13个住宅项目开盘,全新盘开盘仅3个,剩下10个楼盘均为加推。其中,中高端项目、改善型物业推盘量较为火爆。

业内人士分析认为,这与改善型需求的集中释放有关。最新调查显示:超过三成受访者表示,将在今年第一季度购置置业,其中改善型需求占到16.43%。

## 福州与厦门 新年楼市火爆开场

作为福建房价“晴雨表”的福州与厦门两地新年楼市火爆开场。

1月前三周厦门共成交住宅3568套,刷新近7年来厦门1月住宅成交数据的纪录,新盘价格也在上扬;而在福州闽侯本月举行的一场土地拍卖会上,开发商抢地大战的背后,闽侯、长乐等地一些楼盘均价已突破万元,逼近市区房价水平。(本报综合)



(资料图片)



《洛阳晚报·楼周刊》官方微博已经开通。您可以登录新浪微博,关注“洛阳晚报楼周刊”,纵论洛阳楼市,评说地产江湖,与《洛阳晚报·楼周刊》一起关注洛阳楼市热点、焦点、看点,提出您的疑点、难点、观点。我们将从微博中选取一部分真知灼见,刊发在《博文天下》栏目中,希望大家踊跃发言。

2013年房地产市场继续分化,温州、鄂尔多斯、邯郸等地回暖无望,“冰山”从边远地区融化,而大部分省会以上核心城市房价还会上升。房价上升半遮半掩,欲说还休,有关方面意识到房地产泡沫的危害,因此房地产政策继续紧缩,而实际需求与经济决定了房地产价格上涨的内在动力。尽管一步三回头,尽管戴着“原罪”的帽子,尽管遭受无数骂名,房地产市场还是在往上走。

——叶檀 财经专栏作家

2013年元旦时预测了2013年度指标与大势:振荡上行。再来预测住宅量价之四季变化:一季度市场偏热,成交活跃(1月量尤高),价

格涨幅扩大;二季度成交变数大(如新政出台则量减),价格仍涨;三季度成交仍受新政影响,价格趋平稳;四季度成交或有反弹,价格小涨小跌皆有可能。

——杨红旭 上海易居房地产研究院副院长

房价一定会下跌的,但是不在今年,也不在明年,等到房子盖得能满足大家的需求了,房价就会下跌了。这个过程至少还需要20年。

——萧国亮 北京大学经济学院教授

两年了,盼星星盼月亮还盼不到限购取消,观望派土崩瓦解,骨牌效应显灵了。限购不松,2013年将

延续量升价稳的趋势。总有个临界点,开始供不应求,价格就不管限购而发飙,估计要到2014年。

——陈立民 盛世太平投资管理有限公司董事总经理

朋友问怎么看2013年的房地产走势,我回答是看政策。如果2013年大力推进城镇化,则房地产价格必涨。因为投资城镇化的巨大资金恐怕只能依赖土地高估来获得,这本质上是以土地增值为抵押来创造货币,在没有生产率明显提升的支撑下,货币超发难以避免。显然,GDP和通胀都将起飞。2013年房地产“回暖”叫土地成本推动型上涨。

——宋鸿兵《货币战争》作者  
(本刊记者 张宝峰 整理)