房价越调越高,专家呼吁政府尽责,经适房要以租为主

去年被称为楼市调控年:一年之内连出10项调控政策、措施。尽管中央宏观调控的积极效应已经显露,但房地产领域中一些突出问题仍未得到根本性解决:商品住房供应结构性矛盾突出、房价上涨较快、住房保障制度滞后等,依然是房地产市场中的突出"痛点"。近日来,温家宝总理在政府工作报告中关于房地产业的论述,引起出席两会的代表委员们的强烈共鸣。

[现状三问]

楼市调控年 房价还在"节节高"

楼市调控年为何"涨声"一片?

在新华网的两会调查中,越来越多的网民认为,高房价已成为构建和谐社会的"绊脚石"。北京市建委统计数据显示,2006年第三季度,北京城八区普通住宅期房预售成交均价为每平方米9049元。对于生活于此的老百姓来说,按目前的收入水平,购买一套80多平方米的房子意味着什么呢?有位网民对此有一个匡算:

——假如我是工人,没有下岗,一个月收入1000元,不抽烟、不喝酒、不结婚、不吃饭,总之,一分钱不花,并且在房价不上涨的前提下,要住上自己的房子,得连续工作60年,到那时已是快"入土"的人了。

动辄每平方米均价过万元的房价,让许多老百姓"望房兴叹"。令人不安的是,目前不只是大城市房价狂飙不止,三线城市甚至西部地区房价也在较大幅度上升。

去年被称为楼市调控年:一年之内连出10项调控政策、措施。尽管中央宏观调控的积极效应已经显露,但房地产领域中一些突出问题仍未得到根本性解决:商品住房供应结构性矛盾突出、房价上涨较快、住房保障制度滞后等,依然是房地产市场中的突出"痛点"。

全国人大代表祝义才说:"老百姓倾其所有,或者背负巨额贷款买房,加重了生活负担。这将导致贫富差距加大,影响社会公平,甚至危及到社会的安定与和谐。"

百姓"住房社会保障"责任谁来承担?

"控制房价涨幅是对的,但必须关注政府责任的定位,要解决大多数人即'夹心层'的住房难题。"全国人大代表史和平说,缺乏经济实力但住房需求强烈的中低收入阶层被裹挟进市场"需方"行列,千军万马挤商品住房这座独木桥,致使房市整体供求仍偏紧,房价怎能不节节攀升?

近年来,一些地方政府片面追求GDP指标增长,把房地产当作拉动经济、带动产业发展、增加税收和财政收入的主要手段,只注重房地产的商品属性,忽视了其保障品属性。

全国人大代表陈惠娟认为,现在的突出问题是,一些地方政府和职能部门"越位"和"缺位"。而房地产的定价机制,基本上由开发商单方面说了算。按道理,调控房价这么久了,居然一直没有具体住房成本的资料供决策参考,调控的参照物不清楚,不能说不是一个缺陷。

打击官商勾结"问责制"能否落到实处?

"深入整顿和规范房地产市场秩序,强化房地产市场监管,依法惩治房地产开发、交易、中介等环节的违法违规行为。"政府工作报告提出对违法违规行为将依法惩治。

震惊全国的青岛房地产腐败大案中,开发商仅仅付出十几万元的"攻关成本",青岛市原市长助理、原崂山区委书记王雁就大笔一挥减免了土地出让金等1.6亿元费用。随着近年来多名党政高官落马,房地产成为滋生腐败的"温床"成为社会舆论关注焦点。

"现在一些地方政府不惜违法用地,关键是患了房地产依赖症,问责制度缺位。"史和平代表说。房价上涨带动GDP上涨,为官员政绩涂上了一层亮丽的光环。土地已成为一些地方政府的"第二财政"。这意味着,官员不仅不必承担责任,还成为最直接的受益者,这反过来又助长了官员抵制和化解调控政策的心态,推动房价进一步上涨。**新华视点**

[原因探究]

中央调控令一到地 方就打折

五花八门的"变通术"

——土地闸门未堵死:"联体别墅不是别墅"

去年国家连续出台一系列调控政策,其中最关键的一条,就是严把土地关,停止别墅类房地产项目供地和办理相关用地手续。

来自山东的毕四海代表说,除了独栋别墅外,其他如联排别墅、双拼别墅、叠拼别墅和空中别墅都被确定为"非别墅"项目,从没有停止用地审批。

——信贷闸门大开:首付30%成一纸空文

去年出台的房地产调控九部门意见要求,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%。作为特例,对购买自住住房且套型建筑面积90平方米以下的仍执行20%的规定。但来自安徽的赵鹏代表说,在实际执行中,20%是通则,30%几乎是一纸空文。有的地方规定,只要个人签字认可自己只有一套房,即可享受两成按揭贷款,部分地方甚至出现首付款可分期付款的零首付政策。

——税收手段成橡皮筋:所得税由你保证,营业税给你放行

2006年税务总局出台通知,从8月1日起,各地税局将在全国范围内统一强制性征收二手房转让个人所得税;九部门意见规定,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。来自福建的王晶代表说:"据我所知,有些地方不管你出手第几套住房,只要写个保证书,证明你出售的房子是唯一住房,就能免缴所得税。至于营业税,许多地方规定,购买住房5年的起始日期,从拿到房产证之日计算改为与开发商签订合同之日起计算。其结果是,大多数期房在收房后短期内就能转让,基本不需要缴纳营业税。"

——监管不到位:"未封顶不放贷"流于形式

央行出台规定:商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款。但陈万志委员说,绝大多数楼盘都是未封顶按揭。北京天通苑一个还未封顶却已经开盘的楼盘开发商告诉记者,银行没有停收个人贷款材料,现在照常签约、收首付和办理贷款手续。

银企地三方形成利益链

"卖地财政"和GDP考核机制,使一些地方政府热衷于房地产业。全国人大代表罗益锋说:"有些地方低价征地、高价出卖。个别地方甚至请房地产公司当'托'哄抬地价,以获取更大利益。同时,投资巨大的房地产业,对地方政府来说,也是拉升GDP的好项目。"

银行放贷冲动难遏。过分充足的资金,让银行急于寻找合适的项目。既有房产作抵押,又有宏观经济形势作后盾,房地产自然就成了各家银行青睐的放贷对象。全国人大代表凌宇说:"走进银行,到处都是吸引和鼓励人们贷款的'连环贷''接力贷'等优惠措施,哪里能看到严把信贷闸门的影子?"

陈万志委员认为,上述两个方面的原因,使国家调控房地产的两个闸门——土地和信贷都很难管死。他说:"正是基于以上的共同利益,地方、银行和开发商之间形成了利益链,使中央的调控政策很难落到实处。房价飞涨就是自然而然的事了。"**新华视点**

[对策建言]

江苏委员四点建议破解住房难

来自江苏的全国政协委员宋林飞、汤燕雯就目前房价高、住房保障制度滞后的问题提出了一系列建议。

经适房"租售并举",以租为主

"经济适用房与真正的低收入困难家庭无缘,廉租房数量太少,一定程度上说只是一种点缀。"汤燕雯指出,目前针对城市低收入群体住房问题推行的两种途径,即政府提供经济适用房和廉租房也存在诸多问题。

目前的政策规定,经济适用房只售不租。而一套60平方米左右的经济适用房,最低也要20多万。这对于一个月收入数百元的低收入家庭来说,仍是天文数字。此外,"廉租房"数量很少,尤其是实物配租的"廉租房"极少。目前的政策规定,不允许集中兴建"廉租房"。因此,廉租房只能解决最困难的"吃低保"的孤寡老人等。对大多数低收入群体,"廉租房"轮不到他们。

汤燕雯建议,经济适用房应从"单纯出售"向"租售并举,以租为主"转变。政府建设一定数量的经济适用房,然后出售、租赁、半租半售。收入较低但还能买得起房的直接购买;用稍高于低保户"廉租房"的租金,租赁给低收入群体居住;不能一次全买下房子的可先购买其中的一部分,剩下的先从政府手里租,等有钱了再买回剩余的产权。

"实施租售并举,必须多建经济适用房,其资金缺口可以通过多渠道筹措。"汤燕雯建议,政府财政为经济适用房安排专项计划资金,其来源可以是土地出让金、公积金增值收益、地方财政补贴等。其次,可以引入房地产信托基金,通过信托方式集合社会闲散资金,并以租金收益回馈投资者。

补贴低收入者

宋林飞建议,房改后仍然需要对一些人实行住房保障。一是实行实物补贴,对符合条件的低收入者供应经济适用房。其次是货币补贴。较低收入家庭无论是否享受过福利分房,都可以申请购买经济适用房。对于贫困家庭,通过买房来享受小康型住房条件不现实。廉租房可以帮助穷人实现"小康梦"。

对于房价收入比超过8:1的城市,建议将经济适用房与限价商品房的比例提高到20%左右,超过10:1的城市提高到30%左右,惠及更多的中低收入者。

政府必须反暴利

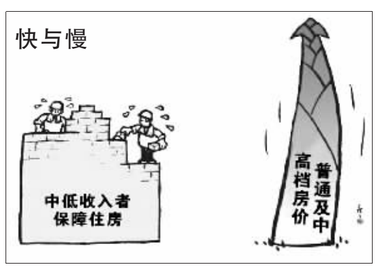
"市场经济下政府也要反暴利。"宋林飞认为,反暴利是为了实现买卖双方的公平。政府要当好"老娘舅",平衡双方利益关系。宋林飞建议,政府物价部门监督房地产企业,进行严格的成本核算,建立房价正常的市场形成机制,遏制房地产开发中的暴利。

税收政策"然着点"出

最近,增加税收成为调控房地产市场的主要举措。宋林飞认为,这样调控,只能调控出更高的房价。房地产开发商如何应对日益增加的税收负担?"一是转移到消费者身上,二是压缩自身利润。房地产开发商无疑会选择前者,最终买单的还是老百姓。"

宋林飞建议,制定政策必须考虑政策执行的实际效果,尤其是关系到千百万群众利益的政策的制定更要慎重。

快报特派记者 郑春平 陈英 常毅



经适房"租售并举" 江苏已在试点

记者从江苏省建设厅了解到,目前江苏省已确定无锡、连云港两个省辖市和姜堰、高邮两个县级市进行经济适用房的"租售并举"(或称共有产权)试点,并将于试点情况成熟后在全省推行。

省建设厅人士表示,经济适用住房的这种"租售并举"模式,采取的是"政府与个人共同拥有房屋产权"的方式。比方说,市民要购买一套15万元的经济适用房,如果购房人只能支付8万元,那么可以先买下一半的产权,另一半支付一定租金作为租赁房,等购房人经济条件有改善的时候,可再购买剩余的房屋产权。一旦在江苏全省推广后,城市低收入群体在住房问题上,即可根据自己的经济实力来选择是买房还是租房。

南京目前对经济适用房实行的是市场运作机制,产权属于单一产权。南京市房产部门人士表示,江苏的经适房"租售并举"何时在南京推广,还要等省里的相关文件出台后才能确定。

快报记者 尹晓波

五星电器千万健康补贴大放送

买环保家电送补贴 3.15服务全面启动

元等节能及绿色环保家电。为了让消费者在这场盛大体验"和谐消费",从本月起开全国140家卖场全面启动"五星电器3.15诚信和谐消费"活动。在本次活动期间,五星电器将在全国范围内全面推"五星电器3.15诚信和谐消费周"。五星电器总经理吴小平表示,"五星电器将在3月1日至3月15日期间,在全国范围内全面推出一系列的活动,以期为广大消费者带来实惠。"

3.15消费者权益日。提五星电器有关方面透露,为了让消费者在这场盛大体验"和谐消费",从本月起开全国140家卖场全面启动"五星电器3.15诚信和谐消费"活动。在本次活动期间,五星电器将在全国范围内全面推出"五星电器3.15诚信和谐消费周"。五星电器总经理吴小平表示,"五星电器将在3月1日至3月15日期间,在全国范围内全面推出一系列的活动,以期为广大消费者带来实惠。"

买环保家电就送补贴

随着居民生活水平的提高,现在的消费者已经不购买家电的三个从价格转移到了产品质量、绿色环保等方面,而近期颁布的《电子信息产品污染控制管理办法》也明文规定了从今年3月1日起,卖场内新上市电子产品如果不含有害物质,就可以张贴绿色环保标志,以便消费者购买。

为了配合今年3.15主题"消费和谐",作为家电巨头的五星电器从上月底就率先推出各大门店推出了"换几家电,倡导绿色生活"的理念。

从本周开始,五星电器将在全国范围内全面启动"五星电器3.15诚信和谐消费周"。五星电器总经理吴小平表示,"五星电器将在3月1日至3月15日期间,在全国范围内全面推出一系列的活动,以期为广大消费者带来实惠。"

3.15消费者权益日。提五星电器有关方面透露,为了让消费者在这场盛大体验"和谐消费",从本月起开全国140家卖场全面启动"五星电器3.15诚信和谐消费"活动。在本次活动期间,五星电器将在全国范围内全面推出"五星电器3.15诚信和谐消费周"。五星电器总经理吴小平表示,"五星电器将在3月1日至3月15日期间,在全国范围内全面推出一系列的活动,以期为广大消费者带来实惠。"

五星家电免费服务全面启动

从3月份开始就是消费者选购空调的大好时机。现在五星电器调查,很多消费者都提前夏季来临,需要提前购买空调,而这种气候还应验春天。而且,这段时间,许多购买新房的消费者也开始进行家电装修。

据悉,五星电器在这次启动的3.15活动上,消费者购买单个家电满一定金额就可赠送原购家电保修期延长3个月,并享受空调以及显示器上家电产品以外,同时购满两个家电满一定金额还可赠送价值480元空调服务金卡1张,这张空调服务金卡可用于免费修机、免费或者保养;购买时卡上具满一定金额可免费进行安装。

迎"3.8"美容卡免费送到手

3月8日是春节过后的第一个节日——妇女节。凡在3月8日至3月15日来五星电器购买家电的女性消费者当天可享受到五星电器VIP待遇:免费的家电知识咨询、家电产品价格上的优惠以及五星电器家电顾问的全程陪同服务。

在南京市区内的女性消费者购满一定金额还可获得由五星免费赠送的送价值500元的国际美容卡18张!