

# 南京市两会11、12日开幕

## 快报将连续深入报道,快报热线96060、都市圈网邀您参与互动

2009年南京市两会即将拉开帷幕。南京市十四届人大二次会议、政协南京市第十二届二次会议将分别于1月12日、11日开幕。在金融危机和国际国内复杂的经济形势下,2009年将面临众多挑战,同时也有众多机遇。今年两会也将由此更加值得期盼和关注。快报将连续深

入报道人大代表、政协委员和政府部门在会场内外的热点话题,及时将发展大计、民生新政传达给广大读者。同时,我们将邀请代表、委员做客都市圈网(www.dsqq.cn),与网友在线互动交流,也欢迎读者拨打快报热线96060发表意见。

快报记者 郑春平 都怡文

### 两会议程

#### 人大议程

- 1月12日,第一次全体会议,听取南京市人民政府工作报告
- 1月13日,分组审议政府、计划、财政三个报告
- 1月14日,第二次全体会议,听取南京市人大常委会工作报告、市中级人民法院工作报告、市人民检察院工作报告
- 1月15日,分组审议人大、法院、检察院三个报告
- 1月16日,第三次全体会议,宣布选举结果,大会闭幕

#### 政协议程

- 1月11日,第一次全体会议,中共南京市委书记讲话,大会发言
- 1月12日,列席十四届人大二次会议,听取南京市人民政府工作报告
- 1月13日,联组讨论南京市人民政府工作报告及有关报告,第二次全体会议,继续进行大会发言
- 1月14日,政情通报交流会,第三次全体会议,大会闭幕

### 市民网上提供提案线索:经适用房价格怎么涨不停?

南京市政协今年首次在网上公开向社会征集提案线索,在100多条线索中不少是关于“房子”的。记者获悉,这些线索中有一部分已经被政协委员、党派团体采用,很有可能被转化为正式提案提交大会。

#### 农村大学生靠什么在城里买房?

他们来自农村,但受过高等教育,有点专业知识,工资水平也高过低保的标准。就是因为这些条件,使他们都失去了申请经济适用房的资格。

作为城市的新市民,农村大学生靠仅有的工资根本无法立足,“我们的生活负担是城市人不能体会的。首先,农村的父母没有任何医疗和养老金,全靠子女接济。其次,大部分农村的孩子都不是独生子女,作为出人头地的大学生又想替父母减轻负担,帮助弟妹妹上学读书。马上步入结婚的年龄,却发现房价根本就不敢看,经济适用房又不能申请,处在这样一个‘夹心层’,有时想想还不如回家务农呢!”

#### 经济适用房的价格怎么涨不停?

房子拆了,可经济适用房却望穿秋水都等不到,而有的时候却发现房价早已不是几年前的价格!这也许是很多拆迁户都碰到的问题。

一位市民这样说,“我们是2006年白下区的拆迁户,政府给我们提供了经济适用房,可还要等两年才能买到。拆迁时答应我们的房价是2500元/平方米,可看看现在拿到房的拆迁户,价格已经涨到3100元/平方米。等我两年后拿到房时,真不知道要涨到什么价位?”

#### 能否提高房改房补贴标准?

1998年南京进行了城镇职工住房改革,原来的单位租房改为一次性付款后职工拥有房屋产权。但有一部分职工住房面积偏小,单位一时又无法提供更大的住房,而商品房价格又高于房改的付款标准。作为补偿,对住房未能达标的职工单位按一定职级给予补贴。未达标的缺额面积,当时每平方米补800元左右。

眼看着十年过去了,商品房价格每平方米已从2000元左右涨到了10000元左右,而这项补贴却没有任何变动。有市民建议:房改房补贴标准能不能和房价指数也挂上钩,随房价上涨而相对上浮,这也许能扩大内需提供一点动力。

快报记者 都怡文



## 让低收入人群多些收入,政协委员建议——经适用房上市收益,暂免交或少交

多花钱、多消费是金融危机压力下,拉动经济增长最为有效的手段之一。然而没钱自然就无从消费,尤其是中低收入者,更是不敢消费、消费不起。为增强中低收入群体的消费能力,进一步刺激当前不瘟不火的房地产市场,南京市政协委员、民建南京市委秘书长胡乐涛向即将开幕的市两会提交提案,建议经济适用房上市交易,土地收益暂时免交或少交。

#### 规定:遏制炒房,经适用房上市要交差价

在经济适用房的各项指导政策中,长期以来都有一个原则,即经适用房能买能卖,但是决不能“炒”,为此大多数城市都有个规定,达到一定年限上市交易后上市交易,土地收益的价差部

分要按一定比例上交政府。2009年1月1日起实施的《江苏省经济适用房管理办法》规定,购买经济适用房满国家规定年限的,可以上市转让,但购房人应当按照届时同地段普通商品住房与经济适用房差价的一定比例,向政府缴纳土地收益等相关价款。具体缴纳比例由市、县人民政府确定;购房人也可以按照政府所定的标准向政府缴纳土地收益等相关价款后,取得完全产权。

据悉,这是全省首次对经适用房上市交易年限进行规定,但同时又赋予了地方政府一定的权限。例如,南京便规定经适用房5年内不能上市交易,5年后交易的,差价的50%应上交政府。在省外城市也有更高的,如北京市的经适用房上市,政府回收差

价的70%,杭州的规定为政府回收55%。

#### 建议:特殊时期,暂时免交或少交

胡乐涛委员表示,此举尽管可以在一定程度上抑制经适房的“炒房”现象,但同时也会影响到经适房的上市流通,“这样也导致了一个问题,很多购房人在年限期满后,考虑到大部分价差收益要上交政府而犹豫是否要卖房。”特别是在当前的经济形势下,房地产市场低迷,如果上交比例还是这么高,上市交易的价差部分上交政府后,原购房人所得有限。

胡乐涛委员说,2002年南京的房地产市场也曾出现过低迷局势,当时市里曾出过一个极为宽松的政策,即“凡按房改政策购买的公有住房(含解困房、安居房、

集资建房)的房屋所有权、土地使用权视同商品房的房屋所有权和土地使用权,可以直接上市交易且暂免收土地收益金”,为此,他建议在目前的市场背景下,南京的经济适用房上市收益部分也暂免交或少交政府,以充分体现“改革开放成果让全体人民共享”的深刻内涵。

虽然不能排除部分城市有极少数买卖经适用房购房号的现象,但是经适房的购买主体是“城市低收入住房困难家庭”,这部分人群的收入并不高,通常耗尽所有财力物力买了一套房经适用房以后,已经没有其他消费能力了。胡乐涛委员说,经适用房上市交易后的土地收益部分如果多让利于这部分群体,将有助于增强他们的消费能力,也有助于当前扩大内需、拉动消费的政策要求。快报记者 郑春平

## 每月还贷是家庭固定支出,政协委员建议——购房按揭应免征个人所得税

“拉动住房消费,可以采取的措施还有很多。”昨天,南京市政协委员、民建南京市委秘书长胡乐涛表示,刺激房地产市场的一个重要措施就是增强消费者的购房动力。为此,他向即将举行的南京市两会提交提案,建议把购房按揭贷款作为个人必需消费,免征个人所得税。

#### 长期看等于房价又打个折

“大多数人都是贷款买房。”胡乐涛委员说,每月向银行缴还贷已经成为众多家庭的固定支出,而且要去家庭收入的相当一大部分,应该纳入个人必需消费的范畴,免于征收个人所得税。特别是在当前,金融危机席卷全球且愈演愈烈,国内的经济也毫不例外地受到了影响,要想在严峻的形势下取得发展,必须做到投资、消费和出口“三大马车”同时发力,特别是在出口疲软的情况下,要靠消费来拉动,我国的增值

税从今年起全部由生产型向消费型转移正是一例明证。

“住房是特殊的消费品,对市场各个领域的带动潜力巨大。”胡乐涛说,各级政府陆续出台了刺激房地产市场的措施,效果也在逐步显现,但是老百姓的消费动力和信心还需要进一步提升,如果能够把购房贷款中的按揭部分纳入“免征额”,可以有效减轻消费者的负担,“如果每个月可以少交哪怕200块钱的税,一年也有2400块,长期算下来相当于房价又打了个可观的折扣,很多持币待购的消费者会对此动心。”

#### 部分先例表明“可操作”

胡乐涛委员认为,购房按揭免征个税可作为当前这一特殊时期用来启动消费的特殊举措,同时也并非没有先例。比如,广州就曾在多年前采取过这一做法,来刺激住房消费;再如,上海的做法

不完全相同,但性质也与此类似,该市曾于1998年率先出台“买房退税”的政策来鼓励消费者买房,当时正是上海房地产市场最低迷的时期。不过,上海是一次性退税,执行过程中引发的争议也比较多,有观点认为该项政策比较倾向于“富人”。相比之下,将购房按揭贷款纳入个人必需费用,免征个人所得税,更有利于缓解中低收入阶层的买房负担。

其实,在学界与房地产业内也曾有过与胡乐涛委员类似的提法。2006年全国两会上,著名经济学家萧灼基就提出,老百姓用于购房、按揭的费用,不应该纳入个税征收范畴之内,即实行税前买房。在搜狐的专项调查中,超过9成网民支持这一观点。而就在不久前,业界知名人士、北京华远集团总裁任志强还提出,在各项刺激楼市的政策中,“最有现实意义的”就是购房免个人所得税,他说,“上海实行过这样

的政策,当时消化了6000多万平方米的住房存量。”

#### 住建部已在研究“购房免个税”

尽管购房免个税的观点也有一些争议,但它对于刺激住房消费的积极意义是很显然的。究竟是一次性退税,还是将购房消费纳入免征额逐月免个税,值得一提的是,相关意见已经引起国家相关部门的高度重视。在2008年11月份举行的中国产业投资论坛上,住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹表示,似上海1998年曾经实行的购房退税政策已经在住建部研究范畴之中。她说,实际上美国买房的时候所得税都是可以递减的,还贷的部分都是可以递减的。灵活政策可以归纳为“建、补、贴、免、融”。另外,如果在税收上有一些减税的支持,也可以调动社会资金投入建保障性住房上来。

快报记者 郑春平

### 记者观察

困难职工参加医保、工资集体协商……

#### “民心提案”一个个变成现实

每年“两会”上,提案都是大家追逐的焦点,每一个好的提案都会引起大家的共鸣,但是,很多市民也关心,一个个“民心提案”提出后,有没有受到相应的重视,得到很好的落实呢?

记者从南京市政协了解到,每年他们都会对所有提交大会的提案进行“追踪”,提案究竟“办”得怎样,委员们都会一一打分,满意还是不满意,不仅要看政府部门办理的态度,更要看办理的结果。正是有了这样“办实事”的宗旨,大家可以欣慰地看到不少问题得到了解决,建议被采纳,很多提案最终都变成了现实。

例如,由政协委员提出的“解决困难企业职工医疗保险问题的建议”,反映了很多困难职工的心声,提案引起了南京市政府的关注,专门制定了《关于解决市属困难企业职工参加基本医疗保险问题的意见》,《意见》的出台让全市16万困难企业职工从中受益;由政协委员提出的“提请市政府制定南京市工资集体协商办法”,市政府在专题研究后,出台了《关于进一步推进企业工资集体协商工作的意见》,企业工资集体协商得以在南京市全面推开,更多的企业职工可以通过集体协商来维护自己的工资权益。

针对南京目前社区工作条件落后的情况,民进南京市委在去年两会期间提出了“完善我市社区工作队伍机制,加强财政投入及管理的建议”,市政府为此专门制定并实施了社区工作者新的工资标准和社会办公用房的规划,从而大大改善了社区的工作条件。另外,农工南京市委提出的“关于我市农村独户父母养老问题的建议”,市政府在随后颁布的《南京市人口与计划生育规定》中也采纳了建议……

市政协秘书长陈五一介绍说,这些事例一方面说明提案反映了群众的愿望和利益诉求,另一方面表明党和政府十分重视来自群众的呼声,尽一切可能为民办实事,提案的办理工作已成为党和政府联系人民群众的一座桥梁。2008年南京市政协有585件提案交各承办单位办理,其中由市长、副市长、市委常委领办的提案就达12件,委员的满意率达到98.8%,提案工作真正成为政协委员们的“民心工程”。

快报记者 都怡文

请您参与两会  
参与方法:  
1. 请登录都市圈网(www.dsqq.cn)参与视频交流  
2. 您可拨打快报热线96060发表意见。

### 政协委员与你聊房市话民生

嘉宾:胡乐涛 南京市政协委员、民建南京市委秘书长

时间:今天上午10:30-11:30

话题:您可就当前的房地产市场、保障性住房政策、劳动就业、社会保障等多方面问题与委员互动交流。



快报记者 都怡文