

政协委员建议取消“二套房贷”限制,严限“三套房”—— “二套房贷”应等同首次购房

买第二套住房是否就是“炒房”?昨天,全国政协委员、北京兆泰房地产开发有限公司董事长穆麒麟建议,尽管“二套房贷”已露出松动迹象,但是仍然应该再放宽到和首次购房一样的“待遇”,有条件地取消限制。

其实已有政策默许

“两年来,中央政府对待二套房贷政策的态度,已经从2007年的严格限制,到现在允许银行根据实际情况自行把握的阶段。实际上已经默许并同意二套房贷政策进行有条件的松绑。”穆麒麟说,去年以来关于解禁二套房贷政策的呼声越来越高,财政部在去年10月份出台的政策中,对二套房贷有了“松口”,规定“金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款,其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍,最低首付款比例调整为20%。同时,下调个人住房公积金贷款利率,各档利率分别下调0.27个百分点。”但由于金融机构此后没有对所谓的“改善型普通自住房”给予界定,该政策也因缺乏具体可执行的细则而未能很好地执行。

2008年12月,国务院办公厅出台了促进房地产市场健康发展的若干意见,明确“对其他贷款购买(第一套住房超过当地人均住房面积的第二套及以上住房的,贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定”。穆麒麟说,“现实中,地方政府也在积极推动二套房贷政策的解禁。但目前市场中,仍没有明确的关于二套房贷解禁的说法,多数银行也没有执行解禁的政策。”

“二套”松绑“三套”严控

穆麒麟认为,伴随商品房竣工面积的增加和销售量的萎缩,空置房屋的数量将会出现较快上升,根据现有数字统计,预计2009年商品房空置

面积可能达到3-4亿,将是往年空置面积总量的2-3倍。因此,尽快消化存量住房是提高房地产开发投资意愿的关键。在现有的经济环境下,放开二套房贷是最为理想及有效的扩大内需的政策。

不过,在为二套房贷松绑的同时,也要防止大量的投机性需求的进入。“在松绑二套房贷政策的时候,也要进行一定的政策限制。”她提出,购买第二套住房的购房者,完全和首次购买一样享受首付比例、贷款利率的优惠政策。但是在“松绑”的同时应该明确,二套住房仍以家庭单位来衡量,每个家庭只能购买两套,三套以上的购买则仍执行严格的限制政策,如果购买第三套者将其之前购买的其中一套出售的话,仍可以享受优惠政策,也就是每个家庭名下可以允许有两套房产,“这样就可以规避投资或投机性购买,也可以防范多次购买的风险。”

此外,全国政协委员、合众人寿董事长戴皓在提交的提案中也表示,在当前严峻的经济形势下,应充分发挥房地产业在国民经济中的支柱作用,利用好房地产投资和消费的重要功能。他建议,应彻底放开二套房政策限制,完全放开营业税与二手房交易流转税,以激活商品房市场。

此外,应减少征税环节,集中在房屋保有环节征收;针对地产税收种类过多、繁杂的特点,应对税种进行合并,如将契税并入印花税,将房产税、城市房地产税、耕地占用税合并为一个税种;实施购房退个税的政策,鼓励个人投资。

快报记者 郑春平 都怡文 陈英

委员曝光房价成本 考问楼市顽疾 稳定合理房价,政协委员呼吁政府和开发商都要让利

“真正影响房价的,其实主要就是三大块……”昨天的政协小组讨论中,全国政协委员、恒大地产集团董事长许家印接过话筒刚说了一句“要谈一谈房价的问题”,立即把全场委员和媒体记者的注意力都吸引了过去。房价一降再降,百姓还是嫌高,究竟高在哪儿?怎样的价格才算合理?

地价、税费、开发商利润 占房价的七到八成

“当前构成我国房价的成本有五种。建筑成本、房企管理成本相对稳定,土地成本约占20%~30%,其次是各种税费,现在大概归纳起来有120多项,占房价的30%~40%,如果能合并撤销一些,也能降低房价成本。还有一块是企业利润,后面三大块约占房价总成本的70%~80%。”许家印说,如果要严格控制房价,就要着重从这三个方面入手进行限制。

政府和企业共同让利 才能维护合理房价

许家印说,“要想让房价真正回归到合理水平,一定要做到政府让利、企业让利。” “一方面企业应该合理控制利润,另一方面,地方政府要改变短视行为,将土地出让中的短期利益和局部利益让给大众,控制地价过快上涨。此外,国家要完善房地产税费体系,取消大部分不合理税费。通过三方面的控制,把房价稳定到合理水平。”许家印建议。

同在一组参加讨论的全国政协委员、中国工商银行监事长王为强接着表示,在当前情况下,金融机构应帮房地产企业“越冬”,支持房地产市场的发展。

而全国政协委员、财政部财科所所长贾康则提出,要增加保障性住房供给,减轻居民合理购买自住普通商品住房负担,政府的政策应该在保障住房方面,在结构优化方面找到政策的着力点,做好廉租房和经济适用房的工作。

快报记者 郑春平 都怡文 陈英

[观点交锋]

买房 现在出手还是再等等?

这一问题被无数记者带到了两会,而政协委员与专家等,对此观点不一。

该出手:
自己住可以买,投资请慎重
全国政协委员、星河湾董

事长黄文仔表示,如果从自住来说,可以买,如果投资的话,要特别慎重一点好。”他认为,现在房地产形势应该比去年好,比想象中的好,“本来我以为今年上半年比较差,现在看来比较好”。此外,也有不少委

员认为,从拉动消费的大局看,应该通过一系列政策多方鼓励消费者购买商品。房。
再等等:
房价调整比经济调整滞后
中国社科院金融研究所研

究员易宪容表示,房价调整比经济调整滞后,目前不一定急着买房。至于老百姓什么时候能找到自己买得起的房子,易宪容说,如果是消费者主导,肯定是供求关系决定的,现在是供大于求,价格肯定会下降。

公积金 放不放开,放开多少?

在金融危机的背景下,放开公积金贷款的限制也成为一些地方政府用来拉动楼市、刺激消费的手段。但对于公积金“放”还是不“放”,“放”又能“放”多少的问题,在今天的两会上,记者也听到了不同声音。

放:
子女买房可用父母的公积金
广东省日前出台规定,职

工的直系亲属(父母、子女)首次购买普通住房的,可申请提取职工住房公积金,这成为广东拉动房地产业发展的一大举措。
两会上,不少政协委员提出,为刺激楼市,公积金还可以放开点,建议进一步放宽公积金使用限制,例如提高公积金的贷款比例、减少首付比例、扩大公积金的使用对象等等。

不放:
公积金运行需要严加监管
全国政协委员、厦门市政协副主席庄威说,现阶段,为维护房地产市场的健康稳定发展,一些地方对住房公积金使用采取了新措施,但其中的一部分新做法,加大了公积金的贷款风险。庄威提醒,如果经济和房价出现重大波动,这些贷款

中产生坏账的比率便会增加。
他建议规范住房公积金管理委员会的决策机制,委员会的运作情况要通过一定形式向缴存人公告。同时,公积金管理委员会应设立监事会,以加强对管理中心的财务监督,并定期向管委会报告,杜绝公积金被挪用或侵占。
快报记者 郑春平 都怡文 陈英

五星电器本周发起 空调降价攻势

继上周五五星电器与格力、美的、海尔、志高、奥克斯、春兰、大金等空调厂家签订09年战略合作协议后,本周五星电器全面启动与各大厂家的深度合作降低成本,满足消费者对空调的价格需求,发起空调降价攻势。五星电器透露,本周空调跌破1000元,1.5P空调跌破1800元,2P空调跌破3000元。

五星电器采购中心采购部负责人介绍,09年空调发展呈现三大主流趋势:

1、空调本周大规模降价

受国际金融危机影响,铜、铝、钢等空调原材料的价格均有所下降,因此,空调产品的制造成本将会相应降低。为此,五星电器预测本周空调市场将出现大规模降价,空调价格将在5%左右。

2、千元空调异军突起成消费主力

目前,部分空调厂商,在通过降价的方式抢占终端市场,主推千元空调,五星预计,一

线品牌空调近期将会掀起一轮降价热潮,特别是千元空调的关注度会大幅提升。

3、变频空调的市场地位有所回升

随着消费者环保意识的提升,对空调的能效要求越来越高,消费者在选购空调时更多地关注到空调能效等级的高低,能效等级越高,能效越高,格力、美的等众多厂家纷纷抢占2009年的变频空调市场。

五星联合格力,价格直跌10%-25%

五星电器采购中心空调部经理李敏介绍,五星一直坚持以诚信、高品质的空调产品,来吸引消费者,促销、降价等手段,从整体上压低空调的价格,率先打破空调成本底线。

本周六五星电器与国内品牌格力、美的、春兰、奥克斯强强联手,再掀空调价格风暴,现场直跌10%-25%,部分产品更有让利促销。另外,和五星电器有合作的空调

品牌有10余家,空调旺季到来之时,除了联合五星的大盘采购之外,还将五星联合推广健康新品,进行大型促销活动。例如美的KFR-35GW/DY-13(F3)、海尔KFRD-35GW/E2-S1、志高KFR-35GW/MD(M73A)、奥克斯KFR-32GW/QP(H)T、大金FTXS35TIV2CW、大金FVXS72GV2CW等新品。

在空调服务方面,五星电器服务中心总监张瑞丽介绍,目前五星的售后服务已经做好了应对空调旺季的准备。据了解,五星售后服务人员已于年初就进行全方位培训,在为顾客进行安装的过程中五星可以为顾客进行免费安装设计,一次安装到位,在保证最佳使用效果的同时,为顾客省钱。另外五星拥有24小时呼叫中心,2小时上门安装服务,响应率高达95%,消费者在五星电器各大卖场购买空调,就可以享受到一对一的贴心服务。 黄建军

这边共渡难关 那边铺张浪费

代表委员炮轰公款出国游、建楼堂馆所等现象

近日,中办国办连续发出两个通知,要求各地各部门厉行节约反对铺张浪费,坚决制止公款出国出境旅游。这在出席全国两会的代表委员中引起热议。一些代表指出,在国际金融危机冲击下,全国上下应共渡难关。但当前个别干部依然公款出国旅游,个别地方仍大建楼堂馆所,这与当前形势极不协调,必须坚决制止。

公款出国游: 既花钱又败坏干部形象

广东省肇庆市纪委日前通报了该市端州区委副书记、区长谭日贵带队利用公款违纪出国旅游的情况,决定免去谭日贵区委副书记职务,并责令其辞去端州区区长职务。这是继江西新余和浙江温州同类案件后又一起公款出国旅游案件。

据不完全统计,从2008年5月中旬到11月底,全国就取消计划内的因公出国出境团组1100多批、近7000人次,制止违规出国出境团组550多批、近4000人次。谭日贵等人为期14天所谓的“招商考察”,没有半点与招商、政府工作有关的内容,竟是乘坐豪华观光轮,选购南非钻石,欣赏肚皮舞等等。

正如全国人大代表、重庆市审计局局长王耘农所指出的:“公款出国旅游问题,既耗费财政资金,又败坏干部形象。在当前国际金融危机的背景下,这种做法肯定

不利于干部更好地团结带领广大人民群众应对危机、克服困难。”

全国人大代表任建国也认为,公款私用,以公务之名行腐败之实,是对纳税人的不公平。

“一些干部出国旅游,回来却把费用让企业报销,还加重了企业负担。”在企业工作的全国人大代表高宝玉说。这次中办国办通知要求坚决制止公款出国出境旅游,对顶风违纪的要从严处理并曝光。王耘农代表认为,各级纪检监察、审计机关应当坚决执行中央规定,高度重视查处这类案件,一旦发现一追到底。

楼堂馆所: 挤占挪用宝贵财政资金

有网友曾经在一个帖子里集中“展示”了各地豪华办公楼、内部宾馆、培训中心等的图片,这些富丽堂皇的楼堂馆所往往属于各种“实权”部门或国有垄断企业。“审计中我们发现,相当

多的楼堂馆所是以各种名目挤占挪用财政资金建起来的,根本就没有合规的审批手续,脱离了财政预算的管理和监督。”王耘农代表指出。

秦希燕代表说:“为应对国际金融危机,国家加大投资力度,各地项目的热情高涨。越是在这个时候,越要严防出现楼堂馆所项目和劳民伤财的形象工程、政绩工程。”

据统计,近一年来,全国共查处违规修建楼堂馆所案件97起,查处面积9.43万平方米,查处领导干部14名。这次中办国办通知规定,严格控制党政机关办公楼等楼堂馆所建设。到2010年底,各级党政机关一律不得新建办公楼,不准建设培训中心、宾馆、招待所等楼堂馆所。经批准已开工建设的,要严格执行规定标准。

全国人大代表、重庆市发展改革委主任杨友军认为,这些规定非常有针对性。“应对危机,政府确实应首先从自己做起,做好表率。” 新华社