

给房价上“紧箍咒”,在国家层面已经信心决绝。作为急等购房的老百姓,关注的却是自己身边已经看中的房子到底什么时候能降价来。从这个角度来说,地方政府对房价的调控措施也许更让人期待。

今年8月份,江苏众多媒体发布了这样一个消息,“江苏拟推房价备案制度,规定开发商在首次开盘定价或中途想涨价时,必须提前15天到物价部门备案。”消息说,备案制度目前已面临最后会签阶段。”然而,这份令老百姓满怀期待的备案制却迟迟未能降生,问题卡在了哪呢?

何谓价格备案制度

“主要包括三层意思,一是,开发商在首次开盘定价时,必须提前15天到物价部门备案,然后才可以向房管部门申请预售许可证,备案的价格将在房管部门的官方网站上向社会公布,这一价格即为该楼盘的最高售价,开发商不得擅自实际销售中突破此价格卖房。”

二是,如果开发商在实际销售过程中想提高销售价格,那么必须提前15天到物价部门重新备案,并由房管部门重新在网上公布。

三是,开发商在物价部门备案的价格,房管部门在网上公布的价格以及楼盘的实际销售价格,必须“三价统一”,如果开发商突破备案价和公布价随意抬价,将由主管部门进行查处。



到底还能不能出? 国家调控信号有望促其启动

国内三大城市一手楼均价对照(单位:元/平方米)				
时间	2007年1月	2007年10月	2009年1月	2009年10月
广州	7524	11970	8014	10073
北京	约12000	约16000	约10400	约18000 四环内
上海	约10000	18000	约11000	18000

12月9日,国家发改委主任张平表示,我国将完善住房消费和调控政策,增加中低价位和限价商品房的供应,要抑制投机性购房。
12月9日,国务院会议提出:个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年。
12月14日,国务院常务会议决定:加快保障性住房建设,加强市场监管,稳定市场预期,遏制部分城市房价过快上涨的势头。

三大调控信号

半年前 江苏曾想给飙升的房价上“笼头”

快报记者追踪发现:“房价备案”制在

»调查

曾经想出台的文件什么样? 备案制度让开发商不可随意改价

房价“高烧”,老百姓早就连喊吃不消,难道决策部门当真才找到“病灶”吗?显然不是。以江苏为例,今年7月份江苏省相关部门就拿出了一整套房价调控政策,遗憾的是,这份文件至今没有“走完”,卡在了“部门会签”与报批的路上。

文件被“卡”的过程,恰是这两年来,政府心态的生动体现——面对脱兔般上涨的房价,管,还是不管?

半年前,这是一个肯定的答案。省住建厅、省物价局、省

财政厅等部门联合拟定了一系列调控与规范房地产市场的政策,当时全省的楼市已经出现了“量价齐升”,南京商品房“半年就卖了一年的量”!在这样的局势下,“出手”似乎已成必然。三部门所拟定的调控政策,以“房价备案”为核心,对全省的商品房采取价格备案制度。

这一招的主要目的,是避免一些楼盘“一天一个价”。同时,涉及商品房交易行为的部分类似于“限购令”,对商品房采取价格备案制度。

在调控之列。备案制实际上就是政府先行介入了解情况,做到心里有数,这样一旦开发商在实际销售中突破价格随意涨价将有据可查。

上述消息最早来自7月底举行的江苏省辖市物价局长座谈会。尽管物价部门强调此备案是“非审批性的”、“不是‘限死’开发商的定价权,但仍意味着江苏省在2008年底“放开房价”后,又有了恢复性收紧的迹象,规范的结果肯定也会对房价产生一定的影响。

为什么没出来? 卡在了哪? 利益博弈才是深层次原因

然而就在此后的半年间,答案突然由肯定变成了未知。快报记者曾多次追踪过这套调控政策的决策进展,但相关部门的答复从最初的“正在制定”、“正在会签”到后来的“仍然在会签”,再到后来的模棱两可,索性连“会签”二字都不再提及了。

昨天据快报记者“追”到的最新情况显示:这套政策虽已落成文,但是会签及上报程序已经“暂停”。

“意见不统一”是直接原因

三个省级部门联手制定一项政策,显然不会是拍脑袋的结果,可为何真正做起来却难以落实并且说停就停?知情人士向记者透露,“意见不统一”是文件被卡住的直接原因。

这套调控政策是综合性的,

涉及到省住建厅、省物价局、省财

政厅等三个部门,按照常规,三部

门之间的“会签”完成后,还将上

报省政府。但是在“走程序”的过

程中,意见分歧逐步显现。在部分

条款上,不但部门之间出现了不

同看法,就是同一个部门内的不

同负责人,也存在看法不完全一

致的情况。

对此,相关部门没有正面回应。省物价局有关人士称,当初酝酿这套政策的初衷是房价涨得太快,有必要进行约束和引导,不过,既然文件最终没有形成,也就不能作数;省住建厅有关人士称,随着房地产市场的发展,省内各地楼市状况不一,有的房价上涨很快,有的比较平稳,如果“一刀切”的话,并不符合实际情况。所以,主要是强化地方政府的监管职责,靠各地自己去调控。

利益博弈让政府两难

除了上述直接原因,导致文件被“卡住”还有更深层次的因素。去年以来的金融危机,房地产已经成为地方乃至全国拉动消费的重要引擎,冬天里的“小阳春”。从中不难发现,受金融危机影响而产生的财政减收难题,相当一部分依赖于房地产市场得以填补。

先从投资环节算起,楼市红火,开发商自然要加大拿地建设的速度,地方政府出让土地收益既快又可观。以某省为例,若将各种因素都考虑在内,政府从房价中分得的份额高达6~7成,某省一家房地产商提供的成本清单也表明,政府收益超过了房价的1/3,可以说是房地产最大的赢家;再看消费环节,房价与销量的增加,直接带来了财税收入的增长。尽管从国家到省市都出台了部分税费的减免优惠,但与总体财税收入相比,减免的只是小头。以江苏为例,今年11月下旬,省财政厅在省人大常委会上公布了2009年省级预算调整方案,今年新增财力19.41亿元,这固然主要是因为江苏应对危机的政策有力,也不乏房地产市场的贡献。其中,在“其他各项税收”当中,预算较年初增加了3100万元,并注明来源是“受房地产市场转暖影响,房产税、印花税征收较多”。

不管对政府还是对老百姓,财政增收都是一件好事。这也使得地方政府在面对房价上涨“管还是不管”的问题上陷于两难。如果管得过度,

房价泡沫一旦破灭,不仅影响到整体经济,地方政府财力也将面

临削弱;如果管得不够,“炒楼”行

为愈演愈烈,急需购房的老百姓却只有租房兴叹……

具体到“房价备案”制度,出

还是不出,任何一个部门都不愿

下定决心来“挑这个头”。

想给飙升的房价上“笼头” 各方博弈下卡在了“会签”路上

»发布

江苏“省十条”去留本月敲定

随着国家对住房消费政策的调整方针逐步明朗,江苏省的现行消费政策也将作相应调整。快报记者昨日从省住房和城乡建设厅获悉,去年底出台的“省十条”何去何从,江苏省是否会出台哪些房地产调控政策,都将在本月底进行公布。

住房营业税免征时限由2年恢复到5年,被认为是国务院对现行住房消费政策实施调整的开端。14日国务院常务会议制定的四条举措,更加体现出国家从“抑制”房价高涨的信心。

博弈的格局说到底是一个话语权大小的问题。在强势资本面前,在垄断企业面前,在政府权力面前,作为最大群体的老百姓自然处在最弱势的地位,话语权当然有限,这也是老百姓动辄“被代表”、“被同意”的深层次原因。

面对飙涨扭曲的房价,政府不可能也从未视若无睹。从国家到地方,种种调控政策的制定本身就体现了政府执政为民的善意,只是因为其中有太多的意见需要协调,有更多的利益需要兼顾,加上主政者关于谋发展、保民生之间的种种考量,让改革的进程每一步都迈得异常艰辛。就拿房价来说,价格的高低是否表象,其背后还关系到经济增长、产业拉动、地方财政、税费分成等一系列复杂的问题。如果只是单纯地调控价格,政府可谓手段多多、招招致命,像2006年的“国八条”一出,房价应声而落,就是个很明显的例子。

老百姓捂紧钱袋望房兴叹,政府瞻前顾后左右为难,这大概是利益博弈时代的一个缩影。而且不难预见,诸如此类的现象将在市场经济的背景下表现得越发清晰。拿立法层面作个比较,反垄断法从艰难降生到被称为“没牙的老虎”,拆掉引线的手榴弹,物权法与城市拆迁条例的种种相伴,无不印证了这一博弈过程的复杂和艰难。

但无论怎样,老百姓都不该沦为种种博弈进程里的弱势群体,不该总是只得到些残羹冷炙甚至嗟来之食。这一方面需要制度的刚性安排,比如说严格执行征地补偿,改变听证会的发起主体,杜绝让强势的利益诉求方既参赛又裁判;一方面我们期待公民意识的尽早建立及出台与之配套的高效顺畅的表达机制,更重要的是政府需要树立科学的政绩观,不能放任保民生的承诺敌不过GDP的几个数字。

再回到房价话题,我们注意到国务院对过快上涨房价的态度上了一个新台阶!标志就是用词从“抑制”变为了“遏制”,证明调控房价将成为未来政策的走向。央视昨天已邀请专家探讨相关措施的有效性。但现实告诉我们,政策从来不在乎多,而取决于是否能被严格执行地执行。经之所以被念歪,执行之所以会变形,恰恰说明老百姓的博弈权不可或缺。

张洪

济增长,所以不会改变现行鼓励住房消费的总体思路,核心是“支持自住房消费,抑制投机性购房”,稳定房价,避免大起大落。

去年底,江苏省出台了10条举措促进房地产市场健康发展,被称作“省十条”。其中包括:个人购买普通商品住房的契税税率暂统一下调到1%;购买二手住房申请住房公积金贷款的,可享受新房贷款待遇;缴存住房公积金的职工购买自住房,暂不受面积、价格及贷款次数等限制,等等。

在省有关文件下发后,各市又陆续出台了深化措施,较省里的政策更加宽松。例如,南京还出台了“零契税”政策

»记录

“蜗牛壳”跑得太快 我怎么也追不上

几天前,一位网友发帖,记录下“南京十年,我的买房故事”。1999年仙林大学城某楼盘还挂着“均价2500元/平米”的横幅,如今已经跻身“万元俱乐部”,谁敢想象?

国家统计局对70个大中城市房价指数的统计显示,南京房价多项指数的涨幅“排名”靠前。以今年11月份为例,南京房屋销售价格指数同比上涨8.7%,环比增长1.3%。90平米及以下房屋,全国的涨幅普遍比较高,新建住宅价格同比涨幅10.4%,而南京为12.5%,排在第五位;11月份二手房全国同比涨幅5.5%,南京则更高,同比涨幅达到9.8%在全国“名列前茅”。

“我跑啊,却怎么也跑不过蜗牛壳似的一个家……”随着《蜗居》的走红,越来越多的都市“无房族”盼望能有个小小的家庭,奈何这个“蜗牛壳”跑得太快,怎么也追不上。同时,因为这个沉重的“蜗牛壳”,使得消费支出远远低于收入——每月的房贷支出,使得人们普遍不敢消费。国家统计局江苏调查总队的数据,显示了房子在家庭总支出中的比例堪称难以承受之重,除了2008年居民购房支出减少外,2000年以来江苏城镇居民人均购房支出所占比重几乎是逐年上涨:

2000年人均购房支出的比例占11.4%,消费占69.2%,存款占10.6%;

2003年,购房支出比例达到12.3%,消费比例下降,占57.9%,存款比例上升,占15.6%;

2006年,购房支出比例达到24.4%,消费比例继续下降,占51.3%,存款占10.6%;

今年1—10月份,购房支出比例上升到了26.1%(人均购房支出增加了8%),消费比例下降至41.5%,存款比例则上升到19.6%。消费所占比重的缩减表明,居民用于住房之外消费的花费并不多。

作为拉动经济的“三驾马车”,消费相比投资、出口更被看好,然而因为受到住房支出的“拖累”,扩大内需问题也成为一个始终难以化解的“结”。

快报记者 郑春平

私家车主拨打4008-000-000平安电话车险提供方便快捷服务!

险种:车损+商业第三者责任险+盗抢险+不计免赔 ★篇幅有限,更多车型优惠报价请直接拨打4008-000-000(4008六个零)咨询

丰田卡罗拉 1.6

平安电话直销
最低价约 2847 元

别克凯越 1.6

平安电话直销
最低价约 2518 元

北京现代悦动 1.6

平安电话直销
最低价约 2483 元

中国平安 PINGAN | 4008-000-000

★ 实际价格会受上年理赔、车龄等因素影响,以上价格仅供参考