

房价上“紧箍咒”，在国家层面已经信心决绝。作为急购房的老百姓，关注的却是自己身边已经看中的房子到底什么时候能降下价来。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，开发商不得擅自在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。



陈春鸣 绘

城市	2007年1月	2007年10月	2009年1月	2009年10月
广州	7524	11970	8014	10078
北京	约12000	约16000	约10400	约19000 四环内
上海	约10000	18000	约11000	18000

房价三大调控信号

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。

半年前 江苏曾

想给飙升的房价上“笼头”

》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，恰是这半年来，政府心态的生动体现——面对脱兔上涨的房价，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税收政策，如契税的调整也

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”，并不是“限死”开发商的定价权，但仍意味着江苏在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，但各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：这套政策虽已落纸成文，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。

到底还能不能出？ 国家调控信号有望促其启动

值得关注的是，省里的政策尚未出台，省内一些城市已超前一步开始了试点。比如宿迁、泰州和昆山等市。有媒体报道，昆山市早在6月1日就正式实施了“房价备案”制度。物价部门出台了《昆山市普通商品住房定价行为规则》的《昆山市商品房明码标价的规定》，政府还给开发商列了道公式：普通商品住房价格=成本+利润+税金+计入房价的行政事业性收费+土层差价+朝向差价+环境差价。这其中，商品房的成本包括土地成本、前期工程费、房屋建筑安装工程费、公共基础设施费、附属公共配套设施费、管理费用、销售费用、财务费用等八部分的总和。

为了使开发商定价保持在一个合理的范围内，昆山市还给开发商限定了“平均利润率”。市场平均利润率由价格主管部门会同相关部门按照规定的程序测定，合理上浮幅度由价格主管部门根据本地经济发展水平、群众购买力和市场供求状况确定并予以公布。政策实施以来，效果可谓明显，6月份以来房价基本上没有再涨。

另据记者了解，就在几天前，宁夏也出台了商品房销售管理办法，规定已备案商品房半年内不得涨价，目的是抑制房价的过度上涨。

业内人士认为，宁夏此举对全国有着示范意义。然而追溯房价备案制度不难发现，这一做法最早其实源自江苏，尤其是南京的“一房一价”。虽然房价备案制

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与城乡建设厅获悉，去年底出台的“省十条”何去何从，江苏还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”房价高涨到“遏制”房价高涨的信心。省住建厅官员表示，国家的政策导向已经确定，江苏的现行政策必然也要与其一致。目前来看，调整方向非常明确，住房消费支持并强化了总体经

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“支持自住消费，抑制投资投机性购房”，稳定房价，避免大起大落。

去年底，江苏出台了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——财政部颁布的新政对去

年11月1日后首次购买90平方米以下房产的市民给予1%的契税优惠，而南京市的购房补贴新举措又对90平方米以下的买房人提供1%的房补，两者“叠加”起来的话，首次购90平方米以下房产就等于“零契税”。

至于每一条政策具体将怎样调整，省住建厅没有透露。有关人士表示，房地产政策涉及多个部门，不是哪一家单独可以确定的，目前各相关部门正在研究当中，并且要对照国务院的精神逐条进行梳理。考虑到部分政策到明年1月1日就将到期，所以新的政策将在本月底之前公布，一来便于新老政策衔接，二来给各省市地方政府及时调整当地的政策。

“省十条”现行政策

- 1.加大廉租住房保障力度。对各级住房保障管理部门投资收购廉租住房贷款给予利率优惠，到2010年底，全省廉租住房数量达到4万套以上。
- 2.加快推进经济适用住房建设。各地可根据实际适当调整提高购买经济适用住房城市低收入家庭人均收入标准。2010年经适房安排不低于6万套，三年共建设经济适用房17万套以上。
- 3.全面实施城市危旧房(棚户区)改造。城市危旧房改造
- 4.鼓励支持普通商品住房消费。调整契税适用税率及标准，契税税率由4%调整为3%，其中个人购买普通商品住房的契税税率暂统一下调到1%。对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平，再申请购买第二套普通自住房的居民，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。进一步放宽住房公积金贷款条件，缴存住房公积金的职工购买自住住房，暂不受面积、价格及贷款次数等限制；购买二手房申请住房公积金贷款的，可享受新房贷优惠政策。
- 5.认真落实住房转让

- 相关优惠政策。将现行个人购买普通住房超过5年(含5年)转让免征营业税，改为超过2年(含2年)转让免征营业税。(该项政策国家已经明确明年起恢复为5年——记者注)
- 6.合理调整商品住房供应结构。进一步完善普通商品住房价格管理，暂停执行限价要求。
- 7.调整完善拆迁补偿安置政策。
- 8.支持房地产开发企业的合理融资需求。
- 9.切实改善对房地产开发企业的服务。
- 10.进一步加强对房地产市场的监测和管理。



资料图片

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+商业三者30万+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

别克凯悦 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 电话车险 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