

新政落地,沪宁杭房补殊途同归

“国11条”出台,中央打出调控楼市的组合拳之后,北京、上海、广州、南京等城市迅速反应,根据各地的实际情况,纷纷拿出调控实招,降楼市虚火。其中真正具体涉及到购房优惠的目前重要一二线城市中只有南京、上海、杭州三地,三地优惠政策的差异引发了一些争议,尤其杭州这次被推上了风口浪尖。

»三地“新政”汇总

上海:补贴1%

上海市住房保障房屋管理局等五部门下发的《关于本市贯彻国务院会议精神进一步促进房地产市场健康发展的实施意见》规定,从今年元旦起,二手房交易营业税,免征时限由2年恢复到5年。契税政策,之前凡购买90平方米及以下普通住房的个人均能享受1%的税率;调整后必须是首次购买方能享受1%的税率。个人所得税政策,之前规定个人转让自用2年以上、并且是家庭

唯一生活用房取得的所得,个人不负担个人所得税;调整后转让年限由2年恢复到5年。同时恢复收取个人购买普通住房的住房登记费和个人买卖存量普通住房的交易手续费。信贷方面,对已贷款购买一套住房,再申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民,必须是购房前人均住房面积低于本市平均水平,才能享受7折贷款利率和最低两成首付的优惠政策。

杭州:补贴1.3%

杭州《关于加强保障性住房建设,支持自住型和改善型住房消费,促进房地产市场健康稳定发展的若干意见》规定,在杭州市区首次购买140平方米以下的普通住房,享受房款总额1.3%的补贴;在市区仅有一套住房,在2010年1月1日至2010年12月31日期间出售住房,并重新购买普通住房,享受房款总额1.3%的补贴;因房屋拆迁(含危旧房改造)选择货币安置的,在市区购买普通住房给予超过货币补偿款部分

南京:补贴0.5%

南京市政府《关于支持自住和改善型住房消费,促进房地产市场平稳健康发展的意见》规定,在南京首次购买普通住房的,夫妻双方在本市仅有一套住房,在2010年内出售住房并且重新购买普通住房的,均给予房款总额0.5%的购房补贴。对购买政策性适用房、中低价商品房等政策性住房的购房者,则给予购房款1%的补贴。因拆迁购买产权调控房、经济适用房以及中低价商品房的,按照拆迁款抵扣之后的剩余部分进行补贴。

首次购房政策被指托市

“杭29条”规定,不论是否杭州户籍,手中无房者在杭州市区购买140平方米以下的普通住房,就可获得房款总额1.3%的财政补贴。此举引起了很大争议,一些民间人士指其为高价托市。

以一套建筑面积大于90平方米不到140平方米、总价为200万元商品房为例,在2009年的“杭24条”政策优惠下,购房者可获得契税补贴为200万元×1.5%×80%=24000元,印花税补贴为:200万元×0.3%×80%=4800元,合计补贴28800元;而据新政

规定,这样一套房源可获补贴200万元×1.3%=26000元,基本上达到了以前的优惠幅度。

“杭29条”还规定,一户家庭中年满18周岁子女购买第二套住房,可比照首套住房贷款的相关优惠政策。资深地产观察者王泽金表示,这无疑也会对某些改善型或者炒房家庭,继续起着“鼓动”作用。

浙江社科院研究员谷迎春认为,“杭29条”与2008年出台的“杭24条”相比,最显著的变化就是文件名称增加了:“加强

保障性住房建设”和“支持自住型和改善型住房消费”,但其本质都是高价托市。

据中国指数研究院公开数据,去年杭州卖地收入达1200亿元,而杭州市2009年1-11月地方财政收入489.39亿元。即便今年全年杭州地方财政收入最终能够达到700亿,杭州2009年全年的卖地收入也将是地方财政收入的1.7倍。

时事评论员舒圣祥表示,在类似杭州房产新政这样的地方政策保护下,再大力度的中央调控也会被化为无形。要想真正实现楼市健

康发展,第一记重拳就应该是强化地方政府问责制度。倘若不能首先遏阻“地方政府希望楼市快速上涨”的意图,“遏制房价过快上涨”就是一句空话。

谷迎春还认为,“杭29条”存在行政程序的瑕疵。我国宪法规定,公民通过各级人大对政府实现监督,而预算审查监督是人大的一项基本职能。那么,杭州市政府动用数额巨大的财政资金补贴购房款,是否经过杭州市人大审批,何时间地何人参与审议了该方案?《21世纪经济报道》

三问首次购房补贴差异

“宁20条”“沪4条”“杭29条”的房地产新政策陆续登场之后,一个共同点是:三个城市今年都延续了去年的购房补贴政策,一律都是针对自住和改善型住房消费。但是,购房补贴力度有明显差异。以首次购房为例,上海对90平方米及以下补贴1%、杭州对140平方米以下补贴1.3%、南京对144平方米以下补贴0.5%。为什么会这个差异呢?

一问:视各地“泡沫”程度而定?

“这些补贴都是在2009年的优惠基础上有所缩减的,这是一个共同点。”南京大学商学院经济学系副主任、经济学博士后葛扬说,说明三地政府也认同去

年的房地产市场过于火爆,都在出手给楼市降温。

他说,从三个城市对首次购房人的优惠力度看,杭州是最大的。“我们分析首次购房的人群,他们对房价的敏感性较高、房价承受能力也相对较弱,相应支付的房价成本也高”,但是补贴为什么会存在差异?

“在长三角的这三个城市中,上海城市的国际化排第一毋庸置疑,城市的‘吸力’也最强,外来户购房的比例自然是最高的;上海的房价也自然最高,在购房补贴上,关注度最高,1%应该是适中的。”葛扬同时抛出一个话题:南京的购房补贴三地最少,是不是南京市政府认为去年房价上涨过快、泡沫较多而刻意控制购房的补贴呢?

二问:谁钱多谁补贴就多?

南京工业大学房地产系副主任、天诚不动产研究所副所长吴翔华认为,政府部门在购房补贴的比例制定上,并不能反映出这个城市的房地产泡沫有多大,如果房地产泡沫大,贴补就应该取消。“我倒觉得契税的购房贴补比例不一,更多的是由当地财政部门的财政承受能力所决定的”。“去年土地出让金收入,杭州排在全国第一,而这次补贴比例也最大嘛!”

三问:为了制造楼市平衡点?

吴翔华笑着说,这次调控还有

一个有趣的现象:一方面政府加大对自住和改善型购房人的补贴,另一方面是“响应”国务院号召打击投资客炒房。说明地方政府在制定一些调控政策时,“内心是矛盾的”。

他说,这些说明地方政府对土地收入、房地产税收的依赖性还是非常高的,“房地产快速拉动GDP”的“情结”不打消掉,所有的购房贴补只是在为房地产的进一步火爆“锦上添花”而已。

“贴补1%也罢、贴补1.3%也罢,在高涨的房价面前,显得非常弱小。”吴翔华说,去年沪、宁、杭三个城市的房价涨幅都应该在30%以上,如果今年有15%以上的涨幅,投资客也注定不会离场,因此这些补贴的意图,“仅仅是在制造一个楼市自住和投资的平衡点而已”。快报记者 尹晓波

»延伸阅读

银行业协会全面叫停房贷返点

记者昨日从房地产中介机构获悉,去年最后一天,中国银行业协会给各会员银行下发了一份通知,要求各商业银行停止向房产中介和房贷中介机构以各种形式支付返点。业内人士认为,全国范围内叫停银行房贷返点的序幕正式拉开。

这份中国银行业协会的通知名为《关于规范做好个人房地产按揭贷款业务维护市场秩序的自律共识》。明确提出:自今年1月1日起,停止以任何形式向房贷中介及其从业人员支付与所提供的服务不对称、纯粹业务介绍的“返点”费用。

中易安房地产担保有限公司市场总监徐东华认为,房贷返点已经成为银行争夺房贷市场份额的主要竞争手段,而要想彻底杜绝这种“潜规则”,仅仅依靠行业自律显然不够,需要银监会等监管部门介入并明确违规责任。他表示,国外银行向房贷中介机构支付佣金通常都要求必须向消费者明示且不得超过核定限额,否则将被视为商业贿赂行为。《北京晨报》

【新闻资料】

房贷返点

在房贷按揭市场竞争中,银行为了从房产中介和房贷按揭服务公司获得贷款业务,通常会向这些机构支付佣金,费率一般是按揭贷款额的0.3%到接近3%,一线城市的水平大约在0.5%至2%之间。这项佣金在业内被称为“房贷返点”。

2010年1月12日沪深A股行情				
代码	名称	收盘	涨跌(%)	成交量
600000	浦发银行	20.8	0.53	82351139
600003	上海证券	3.67	0.06	11518090
600004	白云机场	10.46	0.67	12894345
600005	浦发银行	7.99	1.78	78585042
600006	东风汽车	6.88	2.45	15263532
600007	中国国贸	11.33	0.18	5886011
600008	首创置业	7.2	-0.13	24711897
600009	上海机场	18.06	-0.31	32253324
600010	上海港	1.56	0.05	24711897
600011	华能国际	7.86	0	0
600012	民生银行	6.31	4.64	25963574
600015	民生银行	27.41	1.98	48783945
600016	民生银行	7.49	4.46	183295660
600017	上海医药	5.42	4.96	62610320
600018	上海医药	9.9	0.44	14242360
600019	宝钢股份	4.9	2.09	19589297
600020	齐鲁石化	5.2	0	1986059
600022	齐鲁石化	15.27	0	0
600026	齐鲁石化	5.2	2.12	49534018
600027	齐鲁石化	9.22	1.36	13602786
600028	齐鲁石化	13.32	2.23	159554170
600029	齐鲁石化	6.03	0.28	1744054
600030	中信	33.58	2.43	133460077
600031	中信	35.16	0.26	19159669
600033	浦发银行	7.01	2.04	49709337
600036	浦发银行	10.13	0.17	3426773
600038	浦发银行	17.07	0.77	112188832
600039	浦发银行	16.49	1.66	27351640
600040	浦发银行	9.21	1.99	17475811
600041	浦发银行	9.41	1.59	14484258
600042	浦发银行	8.54	1.24	101842410
600043	浦发银行	7.24	0.26	15163520
600044	浦发银行	9.29	0.59	12241013
600045	浦发银行	9.66	1.36	3071611
600046	浦发银行	9.22	1.03	5426566
600047	浦发银行	10.59	2.43	6013864
600048	浦发银行	4.73	1.24	15163520
600049	浦发银行	19.91	3.48	16648023
600050	浦发银行	9.89	2.21	33015662
600051	浦发银行	23.71	1.11	6414875
600052	浦发银行	11.21	1.01	13602786
600053	浦发银行	22.84	0.93	8145049
600054	浦发银行	12.92	2.13	13918447
600055	浦发银行	25.21	4.6	17475811
600056	浦发银行	18.89	2.38	5375983
600057	浦发银行	17.9	2.36	3827757
600058	浦发银行	12.04	2.38	48194492
600059	浦发银行	4.73	1.24	15163520
600060	浦发银行	8.86	2.21	2665200
600061	浦发银行	9.99	0.11	76544083
600062	浦发银行	17.83	2.08	8820979
600063	浦发银行	10.77	2.26	16254520
600064	浦发银行	10.53	0.38	70177693
600065	浦发银行	10.79	2.47	6293492
600066	浦发银行	21.32	1.24	6293492
600067	浦发银行	10.79	1.51	8336245
600068	浦发银行	10.79	1.51	8336245