

尽管芜湖市有关领导澄清“新政不是救市”，但其新政毕竟在三天后被叫停，住建部已要求芜湖市相关部门给出解释说明。中国房地产学会会长陈国强认为，芜湖新政被叫停，可以看做对地方政府的警醒，楼市调控短期内不可能放松。

据了解，半年内，住建部共叫停了成都、佛山、海口、芜湖四城市的变相放松楼市调控的政策。

较之成都、佛山、海口的变相放松限购令来看，更多地方政府则以“小动作”为代表，其中典型的微调模式包括——商品房认定标准下调、住房公积金优惠、财政补贴购房等。这些小动作固然在消化高库存、满足刚性购房需求方面起到了积极的作用，但也在不断挑战着调控政策的底线。

地方政府的小动作

A 住建部要求芜湖解释房地产新政

2月12日晚，芜湖市政府官网正式宣布外界所关注的芜湖房产新政“暂缓执行”。

此前的2月9日，芜湖市政府公布了一份名为《关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见》(下称《通知》)，引发了社会各界关于芜湖政府是否在“救市”的争议。

这是继广东佛山楼市新政被叫停之后，又一个被紧急叫停的地方案例，佛山是政策公布当天就叫停，而芜湖则在坚持了3天后也被迫暂停。

据本报多方了解，此次芜湖的楼市新政并非“突发奇想”。早在2011年5月，当地就出台了一条有条件支持引进人才、解决

“夹心层”住房问题的房产新政。到了2011年底，更为详细的房产新政最终在2012年2月份推出。

一位接近住建部的知情人士透露，住建部房地产监管司已经要求芜湖市住建委和安徽省住建厅人士就政策出台的背景、原因和相关政策进行解释说明。

B 去年起酝酿房产新政

据多方了解，该政策其实经过较长时间的准备。

2011年5月20日，芜湖市政府印发了《关于进一步加强房地产市场调控保持房地产市场持续平稳健康发展的若干意见》的文件，其中就包括了100%契税补助、购房补贴和购房落户等优惠政策。

但据当地人士透露，这个政策主要针对两个群体，一个是针对奇瑞、海螺两大集团引进人才；另外一个针对夹心层买房需求的。

这个政策并未引起外界的

巨大反响，之后这个政策被芜湖隔壁的马鞍山市所学习。

马鞍山方面规定，2011年8月20日起，对“唯一自住房”购房者和高层次人才购房者实行房产新政，这两类购房者可享受市财政给予所纳契税100%的补助。

据本报了解，马鞍山的上述政策一直执行到现在，这也无形中给了芜湖巨大的“鼓励”作用。

然而，去年5月份的新政实施范围太小，因此，到了2011年10月，芜湖市方面正式开始调研涉及范围更广、补贴程度更高的

房产新政。

于是，2011年年底，小范围的开发商就已经被邀请参加座谈会，之后当地政府就局部传出要出台新政的风声。

接近政府的当地人士透露，芜湖方面还专门听取了各方面的意见，“包括专家的”，还“向上级部门作了具体的汇报”。

终于，2012年2月9日，芜湖方面正式发布了《通知》，事实上，仔细对比会发现，此次《通知》的内容，只是在2011年5月份的政策基础上扩大了享受税费减免及财政补贴的范围。

C 芜湖存量房大增9倍

土地财政是动因？

2月13日下午，本报记者在当地弋江区长江南路走访发现，尽管不同群体对楼市政策看法不同，但当地居民仍普遍反映房价较高，与此同时，芜湖的房源存量却很足。

来自芜湖房地产协会的一份研究报告指出，2011年，芜湖市房屋可售房源104.67万平方米，同比增长969.13%，其中住宅82.99万平方米，同比增长846.24%。

然而，与此同时，2011年芜湖市累计销售商品住房面积

188.7万平方米，同比下降11.34%；2010年累计销售商品住房面积212.85万平方米，同比下降11.78%。

房地产市场走低的现状，将直接导致地方土地财政收入的降低，与此同时房地产相关税收也有一定程度的下降。

绿地集团企划部主管张晓健近期就对媒体表示，此次(芜湖)新政出台背景，与自去年10月份至今，芜湖众多开发项目每平方米降千元的“噩运”及难以摆脱对土地财政的依赖相关。

这也被外界认为是地方救

市的主要原因。不过，据本报记者多方了解，土地财政收入降低或许并不是唯一原因，对于当地而言，解决人才引进住房和夹心层住房问题也是当初的动因之一。

在2月10日的发布会上，芜湖市副市长洪建平称，芜湖不是限购城市，芜湖一直都严格执行国家相关规定；《通知》中的一些优惠政策只是针对“夹心层”(中等偏下收入家庭)、刚需人群、实用和专业人才，目的是为了更好引导合理住房需求和鼓励人才创业。

D 楼市调控短期内不可能放松

据接近住建部知情人士透露，国务院办公厅、住建部已相继向安徽省住房和城乡建设厅询问芜湖房产新政出台的相关背景、原因以及相关情况，并责成相关部门对此“作出解释”。

“各级政府在调整已出台的楼市调控政策时，需要遵循一套‘工作程序意见政府知会惯例’，其中直辖市和省会城市需要提前与中央政府沟通，听取意见后再进行调整，而其余市级政府需要提前报知省级政府，批准后再调整。”上述人

士进一步介绍。

从程序上来说，芜湖市调整政策并未违规，不过，中央对于地方调控的变动的窗口指导还包括：“如果存在不能有效落实中央调控政策的情况，住建部联合监察部有权对其约谈并处以行政处分。”上述知情人士进一步解释。

中国房地产学会会长陈国强认为，芜湖新政被叫停，可以看做对地方政府的警醒，楼市调控短期内不可能放松。

据本报记者调查了解，半

年内，住建部共叫停了成都、佛山、海口、芜湖四城市的变相放松楼市调控的政策。

中原地产市场研究院总监张大伟介绍说，上述四城市的楼市新政均在颁布后不久就被叫停，综合来看，上述四城市的调整政策方向都存在更改楼市调控从紧的基调，违背“国八条”的精神。

其中，成都、佛山、海口是变相的放松限购令，而芜湖是通过颁布新政的方式鼓励购房需求。据《21世纪经济报道》

盘点各种“小动作”

从2011年下半年开始，先后有十几个地市在楼市调控上面采取了一些放松性的尝试。北京和武汉对于普通商品房标准的认定进行了一定程度的放宽，使得大部分普通商品住宅摆脱豪宅定位标准。

重庆、常州、宁波、成都、苏州、合肥等城市先后在住房公积金购房上进行相关的政策放宽，或采取提高公积金贷款最高贷款额度、公积金贷款优惠、商业贷款转公积金贷款等相关手段促进购房需求。

杭州、重庆、鄂尔多斯等地则是以财政补贴的形式来支持首套房房的购买需求，虽然补贴

范围较小，补贴条件也比较苛刻，但是通过财政补贴刚需购房的模式今年可能会扩大。

佛山和成都则是更为直接的选择了适度松绑限购条件刺激市场的手段，然而放松尺度过于明显，完全有悖于中央调控的精神，两地分别在推出取消限购政策后不久被中央叫停。

观察现今地方政府微调模式，商品房认定标准下调、住房公积金优惠，财政补贴购房属于比较温和的模式，而且可以更多的针对首套房刚需，这比较符合中央经济工作会议关于促进商品房有效供应的政策基调，可能在更大的范围内展开。

更加可行的“小动作”

从长远来看，限购并不符合市场经济的发展要求，时间长了将会严重挫伤市场参与者的积极性，导致市场逐渐离场，市场崩溃。但限购的取消必将以房产税的开征作为接替，通过房产税、房产利得税等手段实现房地产的去投资化。而开征房产税必须以城镇个人住房信息系统的建成作为房产税开征的基础。据住建部表示，40个城市住房信息系统联网将于今年年中建成。根据上述判断，限购退出最快也将于下半年展开。

下一阶段地方楼市微调政策或将从信贷入手，降低首套房首付比例以及贷款利率或将成为一种可行的方案。在首套房贷款利率回调方面，各地银行已经纷纷出现一些迹象。首套房贷款利率之前一直执行在

标准利率的基础上上浮10%-20%，而在2011年年末部分城市的首套房贷款利率已经回调到基准利率上浮5%-8%的程度，个别银行甚至出现房贷利率回归基准利率。降低首套房贷款利率有利于促进住房消费，帮助房企提升销售业绩，从而更进一步促进房企开发贷还款，资金重新流回银行。

其次就是在土地出让方面，地方政府或将取消土地出让的相关限制促进土地成交。受限于土地流拍数量增多，土地收入锐减，地方政府或将重新考虑土地出让定价与相关配套设施的要求，放宽对于土地闲置的认定标准，促进企业积极参与拿地开发。

新的一年，地方与中央的调控博弈将会不断加码。

(综合)

