

买成品房有奖励 扬州出台楼市新政引发争议

■扬州房产局:奖励对象不是所有住房,目的是推广成品住房建设
■省住建厅:江苏楼市调控不可能放松
■用公共财政发补贴是否合适?专家建议行政行为应更严谨

从7月1日起的一年内,扬州市个人购买成品住房将获得房屋合同价款4%~6%的政府奖励。对一套面积100平方米、总价为80万的成品住房,购房者将拿到4250元的奖励。这是按照扬州市财政局与扬州市住房保障和房产管理局联合出台的楼市新政计算出来的,但这样的有奖购房通知却引发了不小的争议,有人质疑,此通知出台是否代表扬州在托市?对此,扬州市房产局表示,市场误读了他们出台通知的内容和意图。

□现代快报记者 周青 丁宇

出台通知:7月1日新购成品住房有奖

5月8日,扬州市房产局官方网站上出现一则通知,这则由扬州市财政局与扬州市房产局联合出台的通知表示,将对个人购买成品住房进行奖励,从今年7月1日起执行,执行期暂定一年。90平方米及以下的,对购房人给予房款6%的奖励;90~120平方米的,给予房款5%的奖励;对120~144平方米的,给予房款4%的奖励。

此通知一出,立即引发不小的争议,“又救市”的质疑声此起彼伏。记者昨天中午查看扬州市房产局官方网站时,官网发布的通知只有“新购成品住房有奖”这一则,随后通知从网站上消失三小时,后又重新上网。此时的通知有两则,除原有的《关于个人购买成品住房进行奖励的通知》外,新增2011年出台的《市政府办公

部门回应

1 目的是为推广成品住房建设

昨天下午,对于网络上热炒的“扬州房产新政意欲救市”的说法,扬州市房产局副局长孙蔚称“部分网络媒体断章取义”,表示这是从扬州实际需要出发而出台的。

孙蔚说:“2011年,省政府办公厅出台了《关于加快推进成品住房开发建设实施意见》,要求扬州到2015年要实现市区中心城区新建住房中成品住房比例达到

室对于加快推进扬州市区成品住房开发建设的实施意见》。

当地反映:欲购买成品住房的市民并不多

记者联系了扬州多家精装楼盘,不少楼盘都表示“没有成品房源”。仅有一家楼盘表示有复式住宅是精装修的现房,面积为200平方米,均价8500元/㎡。记者算了一下,如果扬州市民要购买这套住房,需要花费200万左右,根据通知中给予的政策优惠补贴,能够提供的补贴为8000元左右。

走访中,扬州市民岑大爷表示:“如果买得起200万的房子,就不在乎这8000元的优惠了。”他称,自己对成品房的兴趣并不大,“装修质量怎么保证呢?开发商会不会在装修环节偷工减料?”市民李小姐则表示:“还是自己装修房子好,毕竟成品房总价高,契税等费用就高了,还不如买毛坯房。”

40%的目标,并给予相应的优惠政策支持。而目前扬州市成品住房占比明显偏低,2011年10月,扬州市政府办公室出台了相关意见,规定新购买的成品住房属于普通住房的,对购房人给予适度奖励,奖励政策一年一定,具体政策由市财政局、房产局共同制定。”她表示:“按照要求,奖励政策是一年一定,因此我们这个奖励幅度也是初步这样定的。”

2 有利于缓解购房人税费负担

孙蔚认为,此次出台《关于对个人购买成品住房进行奖励的通知》,是为了加快推进扬州市区成品住房的开发建设,引导和鼓励群众购买成品住房。此举其实是在严格执行国家宏观调控政策,“现在装修增加成本给开发商带来资金压力,成品房市场反应平平。扬州现在成品房总量占比很

小,就5%左右。不少市民觉得成品房装修费用部分也要缴纳税费,就不愿意多花这么多钱,而且扬州生活节奏不算快,市民有时间自己装修,这就更加不能激发他们购买成品房的积极性。”她表示,此优惠政策的出台,有利于缓解市民在购买成品房时的税费负担。

3 奖励对象不是所有住房

“部分媒体把成品住房错误理解为所有住房,而此次我们奖励的对象仅为成品住房。奖励幅度上,部分媒体还错误地写为购房金额的4%~6%。”孙蔚称,不少市民在看到网络媒体报道后,误认为所有住房都有奖励,便前往咨询,房产局正逐一进行解释。

据介绍,目前扬州市符合奖励条件的成品住宅数量为0。“通

知中明确要求,申请奖励的成品住房,必须为个人在通知执行期间从房地产开发企业新购买的,且在商品房销售许可证中载明为成品住房的商品住房,购房时间以商品房买卖合同备案时间为准。目前还没有在时间上符合条件的,此外商品房销售许可证中载明为成品住房的商品住房,也还没有开始批。”

名词解释

成品房

“成品房”是相对于“毛坯房”而言的,也称“全装修住宅”。2002年7月18日,建设部出台的《商品住宅装修一次到位实施导则》规定,装修一次到位是指在房屋交付前,所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成,厨房和卫生间的基本设备全部安装完毕,这便是全装修住宅。需要提醒的是,有的房产公司销售的商品房,仅具备了《导则》所规定的基本要求,却在广告中宣称“精装修房”。消费者在购买房屋时,要注意甄别。

扬州“新政”

奖励标准——对个人新购买的成品住房,建筑面积在90平方米及以下的,对购房人所购房屋合同价款6%的奖励;对90平方米以上、120平方米以下的,给予所购房屋合同价款5%的奖励;对120平方米及以上、144平方米以下的,给予所购房屋合同价款4%的奖励。房屋合同价款仅指房屋本身价款,不含车库、车位、公共维修基金等价款。

奖励范围——申请奖励的成品房,必须为个人在本通知执行期间从房地产开发企业新购买的,且在商品房销售许可证中载明为成品住房的商品住房。购买时间以商品房买卖合同备案时间为准。

资金来源——成品住房奖励资金,由市区两级财政各承担50%。每月初,由区财政部门向区房产管理部门预拨本月成品住房奖励各付资金,每月月末5日内结算实际发生额;每个季度末后10日内区财政部门与市财政部门结算一次实际发生额,并及时下达市级财政奖励资金。

执行时间——该通知自2012年7月1日起执行,执行期暂定1年。

细节追踪

戏剧性的“一日三变”

一家门户网站的转载是扬州新政迅速引发热议的重要因素。由于粗心,这家网站将扬州新政中奖励数额的“‰”一度写成了“%”。一个数学符号的谬误刺激到了网友的神经:以一套单价为8000元/平方米、面积为90平方米的房屋为例,按照扬州新政中奖励总房款的6‰,即奖励4320元;而按照这家网站6%的奖励幅度,买这套房竟可获得43200元的奖励。“买房拿奖金”“政府出手很豪爽”……很快,网友的转发和评论将扬州新政定义为政府的大手笔救市。

不过随着网站将错误纠正,以及不少人注意到补贴范围是成

品住房,不认同这个政策是救市的声音多了起来。可就在网络上仍热议之时,昨天下午两点,新政内容从扬州市房产局网站上突然消失。“顶不住了,又是一个‘一日游’的政策。”网友们觉得,继佛山、芜湖和上海的救市政策被叫停后,扬州新政同样没有幸免。

可戏剧性的一幕再次出现了。昨天下午4点半之后,扬州市房产局网站再次将新政张贴。不过,新张贴内容在“奖励通知”之前,又多了一份《市政府办公室对于加快推进扬州市区成品住房开发建设的实施意见》。这份意见发布于去年10月份,发布机构是扬州市政府办公室。

权威说法

省住建厅:江苏楼市调控不可能放松

江苏省住建厅房地产监管处副处长李强说,扬州新出的这项政策,只是针对成品住房,并不是所有的商品房。“目前江苏市场上的商品房,大多数都是毛坯房,只能算是个半成品。全省现在成品住房比例还不到新建住房的20%。”李强介绍,在扬州,绝大多数开发商都不愿意建成品房。“所以我认为,当地政府是为了推动成品房建设,才出台了这项政策。但是很多人搞不清楚成品住房的概念,误以为就是指建好的普通商品房。”

据了解,去年2月18日,江苏省政府办公厅转发省住房城乡建设厅、省财政厅、省地税局、人民银行南京分行《关于加快推进成品住房开发建设的实施意见》的通知,随后又实施了国内首部强制性成品住房装修标准。根据计划,到2015年苏南城市中心城区新建住房中成品住房的比例达到60%以上,其他地区达到40%以上。但从实际情况来看,进展非常缓慢,还不足20%。

不过,扬州在眼下这个敏感

时期,推出奖励政策,会不会是借此打救市的擦边球?“可以算笔账,一套100万元的房子,也就奖励几千元。这点钱能起到救市的作用?应该没什么用吧。”李强认为,扬州主要还是在落实省里对推广成品住房的政策,但详细情况他还要进一步了解。

有人质疑:根据规定,政府是可以给予购买成品住房的家庭一定的优惠,但也写得很清楚:购买的是第一套住房。但扬州出的政策却放宽了,没有提到“第一套”。这是否涉嫌违规呢?

对此,江苏省住建厅人士表示,政策是扬州本地出的,详细情况正在了解中,究竟只是落实成品房的推进工作,还是存在违规之处,要调查清楚之后才能做出判断。但是有一点态度非常明确:江苏仍然坚持房地产调控政策不动摇,不可能放松。

南京市住房保障和房产局局长郭宏定昨天说,对扬州新政的详情和背景并不了解,目前南京楼市仍然执行现有的调控政策,没有听说会有变化。

争议焦点

用公共财政发补贴是否合适?专家建议行政行为应更严谨

在扬州新政中,所涉补贴由财政支付。由此,也引发了争议:商品房开发与买卖是市场行为,用公共财政给买房人发补贴,这一做法是否合适?

众多争议声中,有人认为扬州只奖励从开发商手中购买的新建,不奖励老百姓转让的二手房,这其实是给开发商送钱。对此,江苏省住建厅人士解释,成品房就是指新建房中的一种,鼓励大家购买成品住房,这本来就与二手房买卖搭不上边,不存在“只奖励开发商卖的房”的说法。

东南大学法学院副教授顾大松表示,与一些地方政府为了鼓

励某些产业发展而采取的减税政策不同,扬州新政采取的方式是直接给买房人现金奖励。这种“受益行政”行为目前并无法律规定,但显而易见的是,政府部门动用公共财政,对少数买房人进行补贴,有不公平之嫌。用所有人的钱来扶持少数人,在没有征得大多数同意的情况下就出台政策,显得不妥,尽管这个扶持是符合产业政策导向的。

就扬州新政事件而言,政府部门应当加强行政法律意识,作出涉及公众的行政行为时应更加严谨。

现代快报记者 孙兰兰 马乐乐