



“两会”地产议题八大热点(下)

□晚报记者 熊维维

热点五： 土地出让 应加强监管

“土地价格高是房价居高不下的主要原因”，全国人大代表林健指出，各地建筑成本相差不远，各地房价差距主要在于地价差距，政府在土地出让方面应该加强监管。

上个月，郑州土地储备中心对5宗居住用地进行集中推介现场，一位站在后排角落的开发商事后向记者说道，“地价已成天价，像我这样的中小开发商根本无力拿地，都快成为房地产市场上的观望者了。”

和这些中小开发商一起“观望”的，还有对未来房价持疑问的市民：“高地价就会有高房价，在这些土地上建起来的房子将会卖多少钱啊？”

10天前，列席政协开幕会的国土资源部部长孙文盛在接受采访时表示，今年要规范土地出让收入，将其全额纳入地方预算，实行“收支两条线”管理。去年，国务院发布的《关于加强土地调控有关问题的通知》明确要求，从土地纯收益中安排部分资金用于廉租房建设。有资料显示，郑州2001年在全国率先启动了廉租房工作，首个廉租房项目也于去年年末动工。

孙文盛还表示，今年不会再出台更强硬的土地调控政策，主要是落实已经出台的政策。去年以来，国土部掀起了全国范围的土地利用清查“风暴”，重拳打击违法用地；发布了《限制用地项目目录（2006年本）》和《禁止用地项目目录（2006年本）》，将别墅类房地产开发项目及党政机关、国有企业、事业单位新建培训中心项目等国家明令禁止投资的项目列入禁止目录。

此外，去年还建立了国家土地督察制度；从2007年1月1日起，新增建设用地土地有偿使用费标准提高1倍，并按照实际新增建设用地面积征收；从2007年2月1日起，对全国房地产企业全面进行土地增值税清算。目前，我国土地政策与产业政策的联动机制已经建立。



由于郑州市房价连年上升，为了能够买到便宜的房，部分市民就盯住了价位不太高的二手房市场。

热点六：救助只有一套住房的“房贷破产者”

提高个人住房贷款最低首付比例，停止实施商品房预售制度，对只有一套住房的“房贷破产者”实行破产保护和社会救助。这是全国人大代表洪可柱在议案中提出的想法。全国政协委员、山东经济学院房地产经济研究所所长郭松海则提出建议，针对房地产市场供求矛盾，政府应成立政策性住房银行，为低收入家庭

提供住房金融服务。

从今年1月1日开始，按照央行2006年8月19日正式实施的人民币存款基准利率上调政策，在2006年8月19日以前申请住房贷款的市民将按照新的银行利率还贷。从2006年12月到现在，记者到郑州市交通银行等金融机构了解到，郑州并没有出现为

前还贷的现象。

在郑州工作的阿来从今年元月开始要向银行多交5块多的月供。阿来仔细地为记者算了一笔账：“我等额贷款15万元，还贷期限为10年，按照6.12%的老利率计算，我每月月供为1053.13元，而上调以后的银行利率为6.39%，每月月供涨为1058.27元。新老利率月供金额仅差5元，一年

的差额才在60元。”

从2002年2月21日至去年底，全国已经历了5次利率调整。“银行利率的调整已经无法对司空见惯的市民施加心理压力，市民所受的影响有限。”一位房地产金融专家在分析市民还贷心理时讲到。

虽然加息对于很多郑州市民的房贷生活没有太多的影响，但是，从郑州多

家售楼处了解到，郑州从去年下半年开始一次性付款比例明显提高。其次，进行房贷的一些银行也透露，由于二次按揭首付的比例上升，将会造成贷款第二次购房的按揭人数下降。

有房地产金融专家提醒，受信贷政策的影响，很多的购房者开始重新计算自己的钱袋，重新考虑自己要购买的面积，适用才能成为上选。

热点七：通过税收挤压房地产超额利润

“要通过税收政策，把房地产商这一块的超额利润压出来，这样才有解决经济困难住户消费型住房的物质基础。”全国政协委员邹玉川认为，税收政策还应当有所区别，对个人自住的住房不征，享受型的、投资型的才征。

在郑州一家中介公司，记者碰到了准备出售房子的黄先生。“四室两厅的房

子比较大，我们老两口准备换个小户型住。”黄先生对工作人员说，“听说从今年开始，有可能谁有大房子还要缴税，我真得赶紧出手。”

从去年开始，就有消息传出国家将对大中户型征收房产“保有税”。今年的“两会”更是将此事搬上议题。有政协委员公开表示，从构建社会主义和

谐社会的高度来认识，谁占有的资源越多，谁就得付费越多。但税收起到的社会财富再分配的作用，它本身没有抑制市场价格的功能。

“郑州市房价连年上升，为了能够买到便宜的房，部分市民就盯住了价位不太高的二手房市场。”对于目前郑州二手房的市场状况，一位中介公司老板这样分析

道：“但从近年来二手房营业税的延期风波让市民越来越多的顾虑到市场的不确定，所以，不少市民还是该买的会买，该卖的会卖。”

记者从走访的郑州多家中介公司还了解到，以前郑州的二手房市场主要以小户型为主，从去年下半年开始中大户型的比例正在逐渐加大。

虽然，全国政协委员、

国家税务总局原副局长杨崇春近日表示，如果想用税收手段把房价降下来，绝不是轻而易举能实现的。但仍有的专家预言，2006年出台的针对房地产市场的各项税收政策将在今年释放其效果。有预期，届时房价如若不降，其他税收政策将继续出台。2007年税收手段将成为实施房地产宏观调控的主要手段。

热点八：严控垄断行业和单位超标准缴存公积金

今年全国政协十届五次会议上，农民工党中央提交了一份提案《关于加强住房公积金的缴存与管理的若干建议》。提案指出住房公积金普遍存在覆盖面较小、不同行业和单位为个人缴存的数额悬殊过大、监管乏力、公积金作用发挥不理想等弊端，提出了严格控制某些垄断行业和单位超标准缴存公积金等整改建议。

在此建议提交前的2

月2日，郑州市政府下发了《关于进一步加强郑州地区住房公积金缴存工作的通知》，调整了住房公积金缴存比例，缴存比例为单位和职工各缴存职工上年度月均工资的5%~12%，弥补了由于不同行业和单位为个人缴存的数额悬殊过大。

郑州市民晓芬告诉记者，“从今年开始，在事业单位工作的我和在公司做高管的丈夫，单位在缴存的住房公积金的差距上有了明

显的减少。”

春节前后，郑州市政府、郑州住房公积金管理委员会先后下发了4个“通知”和“办法”，进一步规范郑州住房公积金缴存比例、归集管理、支取和贷款等各方面。

“我们这群外来人在郑州买房只有靠自己辛苦赚钱。”湖南人吴晓新年前在郑州银基经营小商铺前说，“不过，以后可以享受公积金政策优惠了。”2

月13日，郑州住房公积金管理委员会印发了《郑州住房公积金归集管理办法》，进一步规范了住房公积金归集工作，提出了进城务工人员、城镇个体工商户、自由职业人员可申请缴存住房公积金。

2月14日，管委会又印发了《郑州住房公积金提取管理办法》，新增了九种重大疾病可提取公积金等内容，住房公积金提取更加人性化。另外，住房公积金管

委会还批复了《关于调整郑州个人住房公积金贷款最高额度的请示》，将住房公积金个贷最高额度提高到40万元，将解决不少市民的购房问题。郑州住房公积金管理中心的负责人解释，近两年郑州市房价上涨较快是将单笔个贷提高至40万元的主要原因。同时，一种集公积金缴存、查询、支取、转账并具备银行卡功能的职工个人公积金龙卡开始发放。