



“两会”地产议题八大热点(上)

□晚报记者 王亚萍

热点一：

三成人超过住房消费警戒线，政府应采取干预房价上涨

两会期间，全国人大代表、广州市长张广宁面对诸多记者的追问，郑重表示今年的广州房价一定会降，让中低收入市民先不要着急买房。这一表态，使更多的买房人满怀希望。而在两会关注度的调查中，房价是市民最关注的问题。

“其实，2006年下半年房价已经没有上半年涨得快了，属于缓慢上涨吧。”准备买房的小敏说，“这几天的两会中，关于房地产的提案不少，买房我想再等等。”

3月10日，全国政协委员任玉岭提案建议通过六大手段抑制房价不断飙升，解决好管理层的软弱无能。今年的《政府工作报告》也强调要加强监管调控，抑制房地产价格过快上涨。

近两年，房价的不断攀升让人们来不及挑选和喘息，从北京、上海到各大小城市，从工作数载的老职工到初入社会的大学毕业生，都背上了“房价”这个沉重的负担。在这次的两会上有委员指出，目前约31%的购房者月供占到月收入的50%以上，已超过国际公认的住房消费警戒线。

全国政协委员郭松海认为，政府应采取干预房价上涨。首先政府应该合理调整住房供给结构，地方政府应该调整房地产开发结构，引导企业开发中低价位普通商品房。建议那些房价收入比超过10倍的城市，限价商品房供应比例应该达到30%到40%。

“没有房子，感情受到了考验，让人左右为难。”谈了3年恋爱，没想到最终被房子困住手脚的赵露说。回味去年的房地产业，关于房价的警钟，不同的人听出了不同的玄机。媒体、专业人士对“国六条”分析已让人们耳熟能详，但是房价却没有像很多购房者所希望的那样出现“拐点”。

两会期间，不断有人表示，今年将会是政策落实年。其实去年的宏观调控在2005年末已经开始，中低收入者对房价的恐慌并没有因调控而疏解，“房奴”几乎是伴随“新政”踏上历史舞台，一句“房奴活该”让生活在水深火热中的人们怒火三丈，“建房成本该不该公开”、“房价上涨的原因何在”等口水之争成为去年下半年房地产行业的焦点信息。



在两会上，有人代表提出，过去的宏观调控降低了投资和商品房的供给，但是却降低不了房价的虚涨，新一年针对虚高房价将会出台更多的相关政策。

热点二：廉租房供给每增加5%，房价会下降3%~4%

本次两会上，国务院总理温家宝的政府工作报告把解决低收入家庭的住房问题放在了突出位置；而建立健全廉租房制度、优化商品房供应结构、改进和规范经济适用房制度也再次成为代表们提案的中心。

政协委员经济学家吴敬琏说：“廉租房供给每增加5%，房价会下降3%~4%。”他的观点得到了很多代表委员的认同。

去年5月，房产新政

对房地产业的发展提出新要求，要求加快廉租房制度建设，规范发展经济适用房，有步骤地解决困难家庭的住房问题，同时规定凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米住房（含经济适用房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上；8月，建设部公开发布了旨在改善中国城镇最低收入家庭居住条件的《城镇廉租房工作规范化管理实施办

法》，责令各地方相关部门，要根据城镇最低收入家庭住房需求及经济发展水平，逐渐扩大廉租房保障覆盖面。

廉租房制度的确立越来越多的低收入家庭获得了实惠。数据显示，截至去年底，累计已有54.7万户低收入家庭通过廉租房制度改善了住房条件。

从1995年国家提出安居工程，郑州的经济适用房已经走过10多个年头。去

年郑州市共摇号售出5000多套经济适用房。“终于有了一个号，感觉像摇到一个家，对新房子充满期待。”一位去年摇到经济适用房号的市民说。

“郑州首个廉租房项目开工，黎明前的曙光终于到来。”去年12月28日，廉租房开工当天，一位网友感叹道。据了解，“十一五”期间，由政府投资，郑州市将从每个新建经济适用房小区中划出5%~8%的住房作为廉租房房源。由此粗略

计算，郑州市未来5年可为最低收入家庭提供25万平方米约4200套可租赁房源。

而关于90和70这两个数字，有人反对，认为不应一刀切，也有业内人士拍手称快。新政出来后，全国就启动了创新90中小套型住宅设计竞赛，郑州也有项目捧回大奖。

新年伊始，供应结构就在两会中被着重指出，政策落实年，希望在延续。

热点三：预售制度存在弊端，应该取消

房地产行业作为国民经济的支柱产业，往往牵一发而动全身。岁末年初时，多有高官落马成为新闻头条，政府斩腐的手段和决心让老百姓拍手称快。

而政府工作报告中，已将“深入整顿和规范房地产市场秩序，强化房地产市场监管，依法惩治房地产开

发、交易、中介等环节的违法违规行为；地方各级政府要对房地产市场的调控和监管切实负起责任”等纳入2007年工作部署中。

去年，也有规范市场秩序的新政出台，有一大批贪官与房地产业相粘，遭受了制度的惩罚，公众的讨伐。

“贪官是被揪了出来，可是房价是否能真的回落。”大多市民怀揣这样的疑问度日。上海也曾有开发商站出来表示，“灰色成本”所占的比重很大，如果相关打点费用可以减少，房价中会体现出来。

关于市场秩序，今年的两会有多位代表提出房地

产预售制度存在弊端，应该取消。去年，郑州市整顿房地产，要求取得预售证10日内必须卖房，同时要求开发企业在售楼部必须配备一台接入互联网的计算机，同时在醒目位置表明“郑州房地产网”网址。“通过该网站公布的信息，我就可以了解很多楼盘的实际信息，

方便多了。”“规定”的落实将消费者悬在半空的心落了地。

“政府规定，记入房价的费用不得重复收取，也要求房地产中介不得赚差价，知道这些规定后，买房的时候我就多了个心眼。”市民王晓略兴奋地说。

热点四：物业税今年有望在个别城市运行，对郑州影响不大

在今年两会召开之前，就有业内人士预测新一年房地产会聚焦四大热点，其中关注度最高的当属物业税。两会期间，也有代表建议将开征门槛定在120平方米以上。

从事房地产业的全国政协委员、江西民生集团董事长王翔表示，“从‘抑制房价’的表态到‘研究开征物业税’的措施，这明显地释放出了政府将继续加强

房地产业进行调控的信号。”

建设部副部长刘志峰此前也曾透露，建设部正会同相关部门研究制定房产保有环节的税收问题，大户型住宅的税负肯定比中小户型重。

从提出质疑、讨论到确定目标，物业税的开征问题已经“折腾”了4年。缘何会有那么多人关注这个问题？“在房价构成中，建筑

成本只占40%，而税费及开发商利润占到60%，物业税如果开征，就会将购房者原来交易环节征收的税费稀释到拥有环节，房地产的开发成本就可下降，房价也会下降。”一论坛网友这样表示。

不过，关于物业税开征对房地产市场的作用大小，业界有不同说法。有学者认为对房价影响甚微；同时有房地产市场分析人员表示，

它的影响不直接体现在价格下降方面，可能在控制需求和税收的二次分配上，影响很大。

2006年，就有专家表示，全国已经开始对物业税征收进行试点，也就是

通过模拟征收来探索征管体制。今年有望在个别城市实际运行，真正向全国推广还需一段时间。所以有人直言，今年，该政策对郑州的影响可能不大。