

2008年可谓楼市的政策年,从年初的“双防”到如今的“一控一保”,从加强调控的“紧箍咒”到拉动内需的“强心针”,2008年楼市政策走出了一条“一波三折”的非常曲线。政策的变化,是为了经济的更好发展。其中有关房地产的利好政策,让买房变得实在、透明,面对政策利好,不要犹豫,不必彷徨,“非诚勿扰”。

晚报记者 王磊



政策利好

“非诚勿扰”

镜头一

打击囤地终结坐地生金时代

台词:1月7日,国务院办公厅下发《国务院关于促进节约集约用地的通知》,对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价。

画外音:从严处理土地闲置问题,今年不是头一遭。以往之所以未能取得效果,在地方利益驱动下执行力度疲弱是根本原因。要防止再次出现雷声大雨点小的现象,必须解决好政府政绩观、土地使用透明化、检查惩处力度等方面的问题。

镜头二

保障住房让楼市进入民生元年

台词:2月,建设部发布了《关于做好住房建设规划与住房建设年度计划制定工作的指导意见》,同月央行和银监会联合发布了《经济适用住房开发贷款管理办法》,3月,财政部和国税总局下发《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》,同月住房和城乡建设部下发了《关于加强廉租住房质量管理的通知》等。

画外音:2008年是楼市的民生元年,这些政策显然是对2007年以来住房保障工作的“跟进”和“激励”。中央雷厉风行的动作也使地方政府“闻风而动”。

镜头三

6次上调存款准备金率

台词:进入2008年,货币从紧政策接踵而至。1月25日,央行上调存款类金融机构人民币存款准备金率,从紧的金融政策拉开序幕。此后,央行接二连三上调存款准备金率。

画外音:上半年代表紧缩信号的金融政策频出,虽然不是针对房地产业,但影响显然还是存在的。特别是1月至6月期间多次上调存款准备金率,其后还上调过存贷款利率。这对于仍处于行业

调控、房价调控之下的楼市而言,无疑如雪上加霜。

转向了完善保障性住房的轨道上来。

镜头四

从货币紧缩到适度宽松

台词:9月16日央行下调一年期人民币贷款基准利率0.27个百分点。此后,金融政策变得适度宽松。

画外音:随着国内外经济形势的新变化,以及中国楼市成交量的持续低迷萎缩,中央及时调整了货币政策,由先前的从紧改为适度宽松。

镜头五

郑州17条重塑市场信心

台词:10月24日,郑州市正式发布了《郑州市人民政府关于促进房地产业持续健康稳定发展的若干意见》,其中针对郑州市房地产所面临的严峻形势,从调节市场供应、加大金融支持力度、合理调整税费政策、加大保障性住房供应、加强市场监管、提高政府服务水平等六大方面入手,提出了17条救市意见。

画外音:对萎靡多时的郑州楼市而言,郑州的“17条”救市政策无疑是一剂“强心针”,让开发商看到了希望,同时,也坚定了购房者的消费信心。

镜头六

9000亿安居工程拉动内需

台词:按照国务院关于加大保障性住房建设规模的要求,2009年至2011年,将增加200多万套廉租住房、400多万套经济适用住房,另外还有220多万户林业、农垦、矿区的棚户区改造,这样总的投资可能达到9000亿,平均下来每年有3000多个亿的投入。

画外音:增加保障性住房投入在拉动经济增长的同时,将会有效刺激居民消费,矫正经济失衡,这预示着中央通过楼市盘活经济的思路已经从推动住宅消费

镜头七

用财政政策刺激楼市回暖

台词:财政部、国家税务总局10月22日宣布,自2008年11月1日起,决定对个人住房交易环节的税收政策作出调整,降低住房交易税费。其中对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一下调到1%;对个人销售住房暂免征收印花税;对个人销售住房暂免征收土地增值税。地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策。金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款,其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍,最低首付款比例调整为20%。

画外音:降低契税和免征印花税、暂免征收土地增值税,有利降低住房的建设成本和交易成本,有利于促进房价的理性回归。

镜头八

对二套房贷实施“松绑”

台词:国务院总理温家宝17日主持召开国务院常务会议,研究部署促进房地产市场健康发展的政策措施。对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平,再申请购买第二套普通自住房的居民,比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策。其中,将现行个人购买普通住房超过5年(含5年)改为超过2年(含2年)转让的,免征营业税;将个人购买普通住房不足2年转让的,由按其转让收入全额征收营业税,改为按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。

画外音:此次放宽二套房的政策出台,是对房地产市场的一次重要“松绑”,是一个“活血化淤”的应急政策,是目前市场条件下最快捷有效的救市办法。

记者手记

总揽2008年出台的大小楼市政策,您可以发现一条清晰的变化脉络。年初出台的政策多半具备“承前启后”的特点,步入年中,楼市愈发显得扑朔迷离,政策开始遭遇缓冲期的“沉默”。最后,岁末救市政策重拳频频出手,大有力挽狂澜悲情救赎的意味。世易时移,变法宜矣。针对房改十年来出现的问题,国家的调控手段更具体,具有更强的把控能力,对市场方向有了新的认识,关注民生,正是立足的根本。“一波三折”的政策转向必然会在2009年显现出积极的效应。

