

中央地方樓市博弈加劇 學者批「赤裸裸的救市」

揚州獎勵購房 官媒：干擾市場

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)「史上最嚴」的房地產調控持續兩年之際，中央與地方樓市博弈進入白熱化。近日在多個城市以公積金貸款優惠試水樓市政策微調後，江蘇揚州市再祭出「購房獎勵」新招，對個人購買精裝修房給予合同價款0.4%-0.6%的現金獎勵。此舉被經濟學家斥為地方政府「赤裸裸的救市」，《人民日報》、新華社亦同時發聲指揚州新政「不合時宜」，會對市場心態帶來不確定的干擾，並引發其他城市效仿。業內人士多認為，「揚州新政」能否實際執行前景悲觀。



揚州市財政局、市房管局5月7日晚聯合出《關於對個人購買成品住房進行獎勵的通知》，對個人購買成品住房進行獎勵，政策執行期暫定為一年。其中建築面積在90平方米及以下的，購房者可獲所購房屋合同價款0.6%的獎勵；對90平方米以上、120平方米以下的，可獲房屋合同價款0.5%的獎勵；對120平方米及以上、144平方米以下的，給予所購房屋合同價款0.4%的獎勵。獎勵資金由市、區兩級財政共同承擔。

該通知一經公佈便引發市場有關救市之嫌的質疑，其文件7日晚在揚州市房管局官方網站上公示後，曾在8日上午短暫撤下後，其後再度重新掛出，這一上一下動作引起政策可能獲相關部門「認可」的揣測，而揚州市有關部門則解釋稱，「救市」為誤讀，新政實為推進精裝修房建設，且不會撤銷。



房產調控進入深化期，土地出讓價量同降。網上圖片

年下半年開始，多地相繼發佈系列政策「微調」樓市，中央政府則出於經濟健康發展等原因繼續調控政策。

打破觀望 加速銷庫存

不過，中國社科院工業經濟研究所研究員曹建海直言，揚州此舉是希望以此來打破觀望，吸引剛性需求及早入市，是赤裸裸的救市行為。他認為，揚州新政與當地房地產市場的持續低迷有直接關係。自2011年9月後，揚州的商品住宅價格就始終呈連續環比下調趨勢，3月新建商品住宅價格指數環比下調0.1%，同比更下調1.1%，市場去庫存化壓力較大。

在房地產調控上，中央與地方的博弈一直在繼續。地方政府出於保增長和保收入的目的要放鬆房地產調控，自2011

救市明顯 料凶多吉少

對於此次揚州新政，北京中原市場研究部研究總監張大偉認為，作為非限購城市的揚州，自然不存在直接對抗調控大方向的問題，但其出台的獎勵政策過於直接，且完全沒有區分首套房和多套房的限制，無疑會帶給市場一種強烈的救市信號，從而引發人們對調控轉向的遐想，政策影響遠超過政策本身。

不少市場人士認為，今年樓市調控基調不變，中央政府對政策鬆動的「底線」是只能涉及首套自住需求，但揚州新政覆蓋各種類型購房需求，觸及政策紅線，有救市傾向，凶多吉少。

多地微調 刺激剛性需求

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)中央強調房價不回歸，調控不停止，不過近期地方針對剛需首套房的政策鬆綁得到中央默許，多個城市以住房公積金貸款優惠政策「試水」樓市微調，旨在刺激剛性需求入市。

自2011年下半年來，內地約30個城市先後出台不同角度的樓市微調政策，內容涉及限購變化、土地出讓、普通住宅標準、稅費優惠及購房補貼等，央行也兩次下調存款準備金率。

提高公積金貸款上限

進入4月，多個城市陸續出台或重申了公積金貸款購買首套房的優惠政策，大大降低了首次置業者的購房門檻，主要內容為：使用公積金用於貸款購買首套普通住房，如果房屋的建築面積在90平方米(含)以下，貸款首付比例最低可為20%。瀋陽還發佈政策稱，職工申請公積金住房貸款須滿足的繳存時間從一年縮短為半年。

據中國指數研究院認為，提高公積金貸款

額度為購房者緩解了一定的購房壓力。對於限購城市，可以刺激剛性需求；對於非限購城市，將促進市場活躍。

佛蓉放寬限購遭叫停

不過，觸及到限購等中央調控實質內容的地方微調則全部被叫停。去年10月11日中午，佛山市住房和城鄉建設管理局宣佈次日日起有條件放寬限購政策，然而僅過了12小時，即宣佈暫緩執行，此舉一度被網友稱為「史上最短命政令」。繼佛山放寬限購令「夭折」後，四川成都變相放寬的樓市限購令一周後被叫停，蕪湖購房補貼新政也僅執行3天就被叫停。

今年樓市政策微調城市

城市	公佈時間	政策	細則
武漢	4月23日	公積金	下調公積金首次購房的最低首付比例；提高月按揭還款額度和貸款最高額度
鄭州	4月20日	公積金	上調公積金貸款最高額度
南昌	4月17日	貸款及公積金	放寬貸款最高限額
呼和浩特	4月	貸款	上調貸款額度
河南信陽	4月	公積金	上調最高貸款額度
濟南	4月1日	公積金	上調職工住房公積金最高和最低繳存工資基數
克拉克瑪依	4月1日	貸款及公積金	提高貸款上限等
安徽蚌埠	4月1日	公積金	提高貸款額度上限
山東濱州	3月27日	貸款及公積金	提高住房抵押貸款的最高額度及最長期限等
瀋陽	1月3日前	公積金	提高住房公積金貸款最高額度
廈門	1月21日	公積金	提高住房公積金貸款最高額度
瀋陽	2月	公積金提高	上調個人公積金貸款額度
天津	2月	住宅標準	放寬普通住宅標準，意味著減稅優惠
從化	2月	購房入戶	非戶籍人口可購房入戶
上海	2月	住宅標準	放寬普通住宅標準，意味著減稅優惠
中山	1月	住房價格	提高住房限價

■香港文匯報記者海巖 根據公開資料整理

財政緊絀 地方調控悄然鬆綁

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)中國「史上最嚴」的房地產調控已持續兩年，此前從佛山到成都，再從蕪湖到上海，每一次的地方鬆綁都難逃失敗的命運，顯示中央調控從嚴的決心，但屢禁不止的地方「起義」背後，是被土地收入所綁架的地方財政。不過有分析認為，下半年樓市調控在地方或悄悄鬆綁。

地方仍依賴土地財政

中國房產信息集團發佈報告稱，造成地方政府始終對房地產調控存有抵觸心理的原因主要來自於兩方面。一是房地產行業在經濟中仍佔有重要地位。房地產業與20多個產業有直接關係，共涉及上下游50多個產業。在房地產銷售低迷、開發投資持續低位的背景下，以上

絕大多數關聯產業都會受到牽連影響。二是地方政府土地財政格局未變。由於房地產市場的持續低迷，地方財政收入正面臨越來越大的壓力，其主要體現在商品住宅交易環節稅費減少以及土地出讓收入明顯萎縮兩方面。

國家信息中心預測部首席經濟師祝寶良也向本報指出，在房價持續上漲時期，地方政府獲得了巨額的土地出讓收益，許多地方的土地財政收入佔地方財政的一半以上，有的地方更佔80%以上。如今房地產調控進入深化期，土地出讓價格和出讓量都在下降，而房價的下降，讓許多背負巨額債務的地方政府有陷入「破產」的可能。

地方政府長期依賴的重要財政來源——土地出讓金急劇縮水。財政部在三月的全國兩會上提交的報告顯示，扣除徵地拆遷補償等成本性支出後，去年地方土地淨收入僅為

9,536.27億元，比2010年減少了6,178.07億元。預計2012年淨收入約為7,595億元，比2011年進一步縮減。

非核心城市或出現「暗鬆」

受到房地產調控的影響，今年一季度各地土地出讓金繼續減少，以上海為例，一季度上海的土地出讓金同比猛降80%。各地財政收入增速亦明顯下滑，一季度僅有四個中西部省份增速上升，北京、上海、廣東增速均低於10%，其中北京最低僅1.6%。

對於未來樓市調控，中國房產信息集團報告分析認為，今年房地產行業政策面總體比去年寬鬆，上半年中央政府將在博奕中將處優勢地位，隨着地方政府在政策執行面將趨於寬鬆，特別是二、三線非核心城市，更有可能出現政策面的「暗鬆」。

買家觀望氣氛濃 房企紛遇滑鐵盧

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)往年京滬等一線城市的「五一」樓市都非常火爆，今年北京樓市成交總量卻下降了37.8%，新房成交同比下降近六成。而在上海，「五一」假期房展會參觀人數同比下降兩成，五一假期新建住宅成交量同比下降三成。

來自多家大型房地產企業4月份銷售數據顯示，萬科、碧桂園、龍湖、金地、保利等多家房企4月份的銷售情況較3月均出現不同程度的下滑。

其中，萬科4月實現銷售面積76.7萬平方米，銷售金額74.4億

元，環比分別下滑30.2%及35.4%。碧桂園4月的合同銷售金額約為29.8億元，環比3月的銷售金額34.6億元下降13.87%。

4月成交止升

對照市場的整體成交情況，3月積壓的剛性需求釋放，支持多地樓市成交量回暖後，4月以來全國重點城市新房和二手房成交量上升勢頭停止。而價格方面，新房成交由於結構性原因，部分樓盤仍在降價促銷，但同時也有一些高檔樓盤降價後銷售良好，開始逐漸減少打折力度。



微調政策遭叫停城市

城市	政策	細則
蕪湖	首套房購房補貼	2012年買房契稅全免，購房90平米及以下住房，給予50-150元/平方米不等補貼，根據不同學歷給予實用專業人才額外購房補貼。
上海	居住滿三年可購買二套房	外地戶籍居民持長期居住證滿三年，可享受本地戶籍居民同等購房資格，即可購買二套房。
成都	放寬對購房者資質的審查	僅在房產證登記發時核查查購房資格
佛山	放寬限購條件	對符合市區人才引進政策的非戶籍人口，購房時可不受個人所得稅證明及社保證明的限制，本地戶籍居民家庭可在現行限購政策和住房套數的基礎上，允許增購一套7,500元/平方米以下的住房。

■香港文匯報記者海巖 根據公開資料整理