

■活用公积金杠杆 ■降低税费 ■鼓励农民进城购房
■回购商品房作为保障房 ■实施房地产供给侧改革

逾130城市密集出台楼市去库存新政

自2月22日起，除了北京、上海、广州等一线城市，全国多地城市房地产交易环节的契税、营业税征收比例将普遍降低。加上此前降低购房首付比例、上调住房公积金存款利率等政策，传递出各地政府主动推进房地产去库存的强烈信号。

记者粗略统计，截至目前，已有超过130个城市出台去库存新政。这些新政的内容主要是哪些？效果如何？

各地去库存组合拳有哪些？

记者梳理发现，各地出台的去库存政策主要分为5类：

【招数一】公积金杠杆成重要工具

住房公积金已成为各地去库存的重要工具，多地公积金贷款率超过50%。据四川省住建厅统计，2015年公积金贷款为四川全省全年商品房销售贡献了1/4份额，为化解库存贡献了1/3份额。

推进异地贷款、提高贷款额度、延长贷款年限、放宽提取条件等已成为各地公积金新政的“标配”。如江西、甘肃等省份已落实公积金贷款全省“一体化”政策，积极推进异地购房。多省还表示将扩大住房公积金的覆盖范围，如四川省今年将推进住房公积金向城镇稳定就业新市民覆盖，湖北已探索在乡镇建立健全住房公积金制度等。

【招数二】降低税费

多地政府采取降低税费、契税补贴等方式减轻购房者负担。

甘肃省近日将住房转让手续费整体下调33%；江西全面清理房地产开发过程中的行政事业性收费。还有的省份推出对商品房交易契税实施财政补贴等多项举措。如在宁夏，居民购买住房交易契税税率超出1%的部分由地

方财政补贴；新疆将商业个人住房贷款利率比照公积金贷款利率计算，确定补贴年限后，差额部分由政府财政予以补贴。此举惠及进城农民工、新就业大学生等购房群体，等同于他们已享受公积金优惠政策。

江西省南昌市日前正式出台文件，全面下调房地产开发企业销售未完工产品计税毛利率。据南昌市税务部门测算，预计2016年南昌市地税和国税部门约分别减收企业所得税6亿元和2亿元，将惠及400余户房地产开发企业。

【招数三】鼓励农民进城购房

加快农民工市民化，鼓励有条件的农民工买房也是重要措施。目前，山西、山东、甘肃等省已明确出台政策鼓励引导农民进城购房。如山东将对农民进城购房给予契税补贴、规费减免、贷款贴息、物业费补贴等政策，以使其成为长期稳定的住房消费群体。

【招数四】回购商品房作为保障房

不少地方利用棚户区改造，通过货币化安置、政府回购商品房等政策化解房地产库存。如甘肃计划今年4.6万套保障房

中的3.3万套从存量商品房中回购，福建等省明确表示不再新建公租房。

此外，山西、广西、安徽等省份已将货币化安置作为棚改的重要渠道，如广西货币化安置帮助消化的存量商品住房约占总销售面积的15%。安徽等省住建厅要求，确保货币化安置比例不低于50%，山西更是要求商品房库存较大的市要达到80%以上。河

农民买房积极性提高了吗？

记者走访安徽、河南、广西等多地楼市发现，当前三四线城市去库存压力较大，有的地区去化周期达30余月。河南省住房和城乡建设厅总工程师李学军说：“县级城市库存压力最大，其次是省辖市。”

各地推出的补贴政策在一定程度上刺激了购房需求。记者在河南省舞阳县调查发现，按2015年的销量算，该县楼市去化周期为4.6年。自2015年6月，舞阳县开始实行农民进城补贴政策，农民进城买房首套房在144平方米以下可获每平方米100元补贴，新婚家庭购房享受每平方米200

房地产商会主动降价吗？

对于购房者关心的房价问题，臧冲等业内人士认为，从目前来看，三四线城市房地产商普遍采取的是稳价策略。受成本等因素影响，短期内不可能出现普遍的大幅降价。

“目前尚没有降价措施。”广西一大型房地产企业负责人认为，房地产销售价格下跌不太可能。对房地产开发商而言，降价只是临时性处理，绝非长久之计。除非在土地成本和其他税费

南出台新政策探索“租售并举”，规定公租房承租对象租住一定年限后，符合规定的可选择申请直接购买所租住公租房。

【招数五】实施房地产供给侧改革

山东、宁夏将鼓励企业利用存量房发展旅游、养老、创业等地产，开展多元化经营。如山东、海南等省份已探索将空置海景房、山景房改造为分时度假酒

元补贴。目前，前两批73套房的补贴已经发放到位，共发放补贴99万元，第三批已上报50多套，呈现逐渐增多的趋势。“好多农民都是冲着补贴来的。”舞阳华鑫置业有限公司副总经理臧冲说，今年春节期间就卖了40多套，接近去年全年的销量。

房价高仍是影响农民购房的最重要原因。37岁的徐兴柱是一名瓦匠，从老家到省城合肥已有四年，但一直没有购房，“虽然有了几万元积蓄，也看了一些远离市中心的房子，可动辄十几万的首付，还是超出了我的能力范围。”

除了望而生畏的高房价，受

方面的成本能够降下来，否则降价的空间并不大。

一位中部城市的房管局局长坦言，尽管地方政府频频要求开发商降价，但去库存政策无形中“保住”了房价，“价格在稳中有小幅度增长。”

在广西保利置业集团董事长吴光明看来，只有很少的房地产开发商愿意以降价方式去库存，那往往是项目亏损严重没法维持下去了，要解决现金流的

店、养老养生地产、家居式短租宾馆等持有型物业；将符合条件的非住宅库存改造为中小学和幼儿园、电商用房、都市型工业地产等。

针对房地产库存较大的地区，政府还允许开发企业修改城镇规划相关内容，将已供应但未开发的住房用地或商业营业性用地，调整为跨界地产或新兴产业用地。

访农民们表示，买房还担心三个问题：一是能否享受本地市民的公共服务与资源？二是老家的土地与宅基地怎么办？三是有没有稳定的收入？

广西社科院社会学研究所研究员罗国安认为，农民进城买房成为“新市民”，既是经济问题，也是社会问题。农民购房意愿受到就业机会、子女上学、公共服务、医疗保障等多重配套政策的影响。同时长期实施的户籍和土地政策，使许多农民放弃了进城定居的念想，他们宁愿将大半生打工积攒的财富用来在村庄建造自住房。

问题。所以降价不是持续发展的对策，难以成为开发商的主动行为。

对于市场上强烈的“降价”呼声，广西南宁鼎盛联合置业董事长任翔翔说，房地产销售成本中土地出让金、税金占很大比重。“只有地方政府减少对‘土地财政’的依赖，推出更多实质性优惠措施，企业才有降价空间。”

据新华社

一年三四万 压力有点大

近日，记者在大连市沙河口区西安路附近看到，在这里林林总总有几个补习机构。记者随意走进一家补习机构，在一间大教室里面坐满了正在上课的学生，粗略地数一下有上百人。教室的后排还坐着许多家长，有的在非常认真地做着记录。

一位家长告诉记者，自从孩子放假以来，每周要补6天的课，每次时间近6个小时，再算上写作业的时间，怎么也要7至8小时。

李先生的孩子今年上初三，目前孩子数学、语文、外语、物理、化学全部补习，他给记者算了一笔“补课账”：“现在市面上补课的价格基本上是100元一次，每次差不多两个小时左右。寒假只是集中地补，平时上学的周末也要补，平均算下来，五门加起来一年差不多就是3.5万元。”李先生说，这还仅仅是几十人，甚至上百人一起上课的价钱。如果是“一对一”的话，则要400元到600元一次课。这些补课费用，虽然还能承受，但压力非常大。

除了上补习班，一些中小学校还打着学生家长自愿的名义组

一周补6天 日均6小时 寒假补课“透支”了啥？

时值寒假，但一些寒假补课班里却异常“火热”。记者近日在辽宁、江西等地采访了解到，有的孩子在假期里一周要补6天的课，每日平均补课时间达6小时。在升学压力下，一些学校以家长委员会的名义组织集体补课，有的还借机收费。

家长趋之如鹜、孩子咬牙坚持、学校“明禁实补”，看起来多赢的寒假补课，透支了孩子的学习兴趣和身心健康，违背了教育规律。

织集体有偿补课。江西的萍乡中学寒假前下发《关于开展寒假补课的倡议书》，要求每个学生及其家长签字，并缴纳一定补课费。该倡议书的落款为各级家长委员会，但一些学生反映，家长委员会是学校组织各班家长代表成立的，所谓的补课倡议书并未征求其他家长的意见。

一天提10分 补习这么神？

记者在一家补习机构门口看到，几个人正在向来往的行人发放宣传单。记者看到在宣传单最显眼的位置上用大号字体写着：“1天提10分！”

但效果真的像这些补习机构说得这么好，这么诱人吗？

据一家教育机构一张姓老师透露，现在市场上各种补习机构泛滥成灾，除了一些有“名号”的名师之外，老师在机构里上课所能得到的报酬实则很“可怜”。这种状态下，老师多是频繁跳槽与走穴各个机构，能专心于教学者少之又少。

据李先生介绍，他的孩子从初一下学期开始补习语文，一直到现在补了两年了，成绩差不多提高了3分到5分。“除了数学之外，其他的学科实际上也提高不了多少。这分虽然提高得不明

显，但心里总是不断告诉自己，也算有点提高吧。”

一些家长表示，虽然知道补习机构的宣传不靠谱，但看到别人的孩子都去补课，生怕自己的孩子“不补可能吃亏”。“这个钱我是花出去了，万一以后孩子真的没有考上好大学，我也不会太内疚。毕竟我该做的都做了，尽力了。”一位家长说。

补课移阵地 背后透支啥？

一些家长反映禁令之下，寒假补课从正式学校转移到校外的补习机构，日益火爆。“从校内转移到校外，家长所负担的孩子

补习费用只会更高。最重要的是教学质量不能得到有效保证。”辽宁省社会科学院心理所所长王妮说。

假期补课屡禁不止背后是异化的升学率。“应试教育模式下，孩子的升学压力大，无论是孩子还是家长，他们的补课需求是很难堵得住的。”王妮说，既然堵不住家长的补习需求，那么就应该转变思路，加大对校外补习机构的监管力度，按照相关要求对民办教育培训机构进行审批和登记，完善监管民办培训机构体制，形成一个良好的教育市场环境。

据新华社

