

逾130城市密集出台楼市去库存新政，政府“出手”效果几何？

□新华社“新华视点”记者 张紫贇 刘金辉 覃星星 郑钧天

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。

“新华视点”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。

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4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。

房地产商会主动降价吗？

对于购房者关心的房价问题，臧冲等行业人士认为，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尔翔说，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。”



岁月留声不留人，当《敢问路在何方》在猴年春节经历了又一轮的传唱后，这首歌86岁的词作者——著名艺术家、空军政治部文工团创作员阎肃于2016年2月12日3时7分安然离世。

接地气 熟悉词牌不了解名牌

虽被称为“一代艺术大师”，但阎肃在亲友的眼里没有丝毫大师的架子。

谈起对父亲的印象，阎宇说，我们的感情很特殊，他既是我的父亲，也是我相依为命的朋友。他曾写下这样一件令人潸然的父子往事：“小时候，我有次把母亲惹到暴怒，老爸回来帮我说了两句好话，未想老妈的无名火调转方向和老爸吵了起来，直至将他连推带喊轰出门外，随后也将左顾右盼的我赶出了门。摸黑走到前院，发现老爸一人默默坐在台阶上，我也就挨着坐下，两个饿着肚子的男人静静地坐了好一会儿，老爸突然笑了，我也忍不住跟着他笑了起来。笑累了就讲故事，到了很晚，也忘记了饿。后来有邻居找来说已经替我们

求过情了，快回家。老爸突然一拍我说，你小子怎么这么晚还不回家，快走！”

2015年12月，在阎肃同志的艺术成就研讨会上，词作家屈塬回忆，阎肃是个很接地气的老头：吃火烧时用手小心接着掉下的芝麻粒、剩下的包子、饺子打包下顿再吃……

“他熟悉所有的曲牌、词牌，却不知道奢华的品牌，没有见他穿过、用过一件名牌。

不严肃的阎肃

脱下戎装，一身布衣，就是一个诙谐风趣的老大爷。”屈塬说。

作家余秋雨评价阎肃说，“人们也许认为，像他这样长期在军队工作的艺术家，思维的倾向一定更靠近宣教，但我看到的是，艺术良知使他坚守住了审美本位，如如不动。广大观众都看到了，不管他出现在什么电视节目中，总是温和如春，切实可行。”余秋雨还曾写道，有好几次，阎肃听到那些在文化领域偶得高位的官

员颐指气使地讲话，总会悄悄捅我一下，然后轻声在耳边说：“满口假大空，什么也不懂。”他对这位官员的批评，好像不是出于前辈对于晚辈的不满，而是出于平民思维对于官僚话语的抱怨。

老顽童 喜欢赶时髦的“80后”

生病住院前，这位86岁的老人从没让人觉得他“老”过，常笑称年过八旬的自己是

“80后”。生活中的他，听周杰伦歌，懂Rap（说唱），还喜欢李宇春，自称是“老玉米”。

“别看他叫阎肃，却不是个严肃的人。”阎肃的老同事、老朋友们说起他，谈及最多的，就是“爱开玩笑”、“童心未泯”。

在西南文工团时，阎肃总爱开玩笑、讲故事，有人就给他提了意见，说他太不严肃了。他就干脆把名字从阎志扬改成了阎肃。在他看来，一个

人心态要好，遇到事情不跟别人较劲，也不跟自己较劲，这样一切烦恼都是浮云。

2015年1月，阎肃作为演讲者出现在央视《开讲啦》的舞台上，在讲述完自己的创作过程和感悟后，主持人撒贝宁冲着台下观众说：“大家发现没有，阎肃老先生整个开讲‘萌翻了’！”

身穿黑色唐装大褂的阎肃手插在袖子里，眯眼微笑，用他高昂有底气的声音说：“我就怕你们吐槽啊，来点赞就好了。”

现场一位“90后”提问：“你对我们喜欢的《小苹果》怎么看啊？”阎肃立马哼唱起来，回答也逗乐了全场，“说老实话，我最近很困惑，我们部门领导让我写个主流的歌让大家传唱，我说‘火不了，《忐忑》过去了，《江南style》过去了，现在就是《小苹果》，我再写个大香蕉也不行啊’。”“他没有为我和姐姐过上更好的生活而‘修桥铺路’，但让我们傻乐了几十年，我们很知足。”阎肃突发脑梗陷入深度昏迷期间，阎宇和姐姐聊起父亲的一生时说。

（据《中国剪报》）