

## 团购救楼市，农民来接力

# 河南买房为何财政给补贴

12月18日，河南濮阳市京开大道西的“巴黎春天”楼盘销售大厅，售楼小姐忙着向客户派发宣传册，上书“政府购房补贴，隆重钜献”几个大字，三行“每平方米补贴最高150元”的黑体字下，是一行小字——“重要的事情说三遍”。

“家人、女朋友，只要是农村户口，就给补。”项目负责人邱宁对记者说。而在两个月之前，同一楼盘的促销主题是“团购”。

12月20日，在与濮阳相邻的驻马店市高铁站外，由周边村落的农妇组成

的营销人员，人手拿着一摞摘录的“农民进城买房”文件复印件，电动车车篓里则塞满了楼盘传单。她们的底薪是每天60元，每拉到一位行人到售楼部看房，可以再得到10元奖励。

第二天，中央经济工作会议提出，“要化解房地产库存，要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，通过加快农民工市民化，扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场。要落实户籍制度改革方案，允许农业转移人口等非户籍人口在就业地落户，使他们形成在就业地买

房或长期租房的预期和需求”。

这让许多地方政府吃了一颗“定心丸”。事实上，先行者不仅是濮阳和驻马店，在河南，济源、安阳、洛阳、漯河等18个省辖市均已出台购房补贴政策。在全国范围内，自2014年年中以来，安徽、山东、浙江、四川等多地出台了购房补贴政策，形式以契税补贴和现金补贴为主，补贴幅度一般在房价的1%—3%之间。

地方政府鼓励农民进城买房、财政补贴购房的行为逻辑和市场背景究竟是怎样的？记者奔赴补贴最密集的河南省。



## 团购救楼市

房地产市场下滑对经济增长的拖累，在2015年初被濮阳市政府深切感知：2013年濮阳市房地产销售额为45亿元，2014年骤降至10.7亿元，到了2015上半年，只剩下3亿多元，“全市范围内一共只卖了78亩地。”濮阳房地产管理中心副主任马世国说。

与之相应，今年一季度濮阳的固定资产投资为2006年以来的最低水平，仅增长12.6%，增速分别比上年同期和上年全年回落7.5个和5.9个百分点。增速居全省第15位，比去年同期下滑4个位次。房地产投资占全部投资的比重为9.7%。

面对严峻的局面，濮阳市领导责成各政府部门调研、应对房市及经济下滑。

4月13日，濮阳市召开政府常务会，专题讨论房地产市场，并出台《关于促进全市房地产市场平稳健康发展的若干意见》，推出减免税、降低项目资本金等房地产利好政策。5月26日，濮阳市发布《关于组织住房困难群体实施团购的意见》和《关于支持改善性住房需求参与团购的意见》，鼓励广大城乡居民团购房

屋。

团购活动从6月20日开始，到8月底结束。当时，政府牵头在濮阳城区内组织了两次房展会，在40个楼盘推出一万余套团购房，每平米财政补贴150元。同时，要求开发商降价主动让利，“在原来售价的基础上根据开发商的承受能力能降多少降多少”。

截至8月18日，团购活动成交3822套房产，成交面积43.5万平方米，成交金额超20亿元。

第一期团购活动结束后，“应群众的要求”，又将团购延长两个月，到10月底。

两次团购活动“效果很好”，马世国介绍，“光城区内成交的房子就有7780多套，成交面积80多万平方米，成交金额40多亿。”

濮阳搞了团购活动后，河南焦作、晋元和安阳等地也开始跟进。

从支出收益来看，政府虽然掏重金补贴，但显然收益更大。按成交面积85万平米算，政府约补贴了1.28亿元。据濮阳中房置业总经理何小平介绍，房地产销

售的营业税、城建税、土地增值税等加起来约12%，按成交金额40亿元算，光税收收入即增加了近5亿元，而濮阳每年的财政收入也就70多亿元，“一个团购就贡献了全年7%的财政收入。”

在团购活动期间，何小平发现农民消费者能占到购房者人数的将近一半。何小平的另一身份是濮阳房地产协会副会长，他随后写了一份“支持农民购房”的调研报告，并通过自己的途径呈到了市委书记的案头。

在何小平看来，城市中的“刚需”已经消化得差不多了，房产商的主攻方向应该在农民市民化人群。这类人群又分为几类，一类是已经在城市长期租住，但还没有房子的“精英农民”，大约占20%；第二类是还游离在城市和农村之间的创业的农民；第三类是希望孩子在城市上学的买房者；第四类是孩子结婚需要在城市买房的农民。

“每增加10%农民进城买房，可以带动7720亿元的投资。”何小平在报告中称。

## 9份红头文件

9月9日，濮阳房管中心主任宋洪斌陪同主管副市长郭奎立，到北京向住建部部长汇报濮阳经验。

除濮阳外，住建部还召集了河南开封市、漯河市临颍县、江苏宜兴、宿迁泗阳县等四个市县进京汇报工作。其中，泗阳县从2012年5月10日开始，对农户购房者进行补贴，截至2013年底，共补贴1063户农户1063万元。

2014年下半年以来，中国房地产市场的投资增速急剧下滑。国家统计局数据显示，今年1—10月份，房地产开发企业土地购置面积1.78亿平方米，同比下降33.8%；土地成交价款5794亿元，下降25.2%。中国社科院《中国住房报告（2015—2016）》显示，今年1—11月住房投资增速跌至0.7%，“投资增速呈俯冲式下降，对经济增长直接贡献几乎为零”。

“住建部领导对濮阳的做法非常认可。”宋洪斌等人汇报完工作后，又从北京拿回一些文件，用以“研究怎么样让农民过上城市人的生活”。

11月10日，河南省政府参照濮阳的文件初稿，出台《关于促进农民进城购房扩大住房消费的意见》。12月3日，濮阳市下发《关于支持农民进城购房促进住房消费的实施办法》，对农民进城买房予以补贴。其中，对农民所购新建商品住房每平方米补贴150元，对第二套改善性住房每平方米补贴100元，对购买二手房的每平方米补贴200元。

另外，由濮阳市财政部门出资5000万元，市政府在市房地产管理中心设立住房担保机构，给农民购房提供担保；同时，启动农民住房公积金制度，农民进城可以交公积金，交满6个月以后就可以公积金贷款购房。为了避免在公积金问题上延误买房，农民公积金享受“三三三制”，即个人缴纳三分之一，单位缴纳三分之一，所在区域（村委）缴纳三分之一。

这两个办法被视为“长效机制”，而在短期内，则启动了上述财政补贴政策。

最后，向进城农民提供就业保障，使

其享受一系列公共服务。比如，农民进城购房以后，子女享受与城市市民同等的教育，取得居住证等。

2015年一年之内，濮阳房管中心一共起草了9份红头文件，涉及物业、旧城改造、户籍改革、城市精细化管理等方方面面。由于主持起草关于促进房地产平稳发展的文件，宋洪斌每周都要参加市政府常务会议、四大班子联席会议。

9个文件起草过程中，先后有发改委、财政、人社、住建、教育、金融办、国土、规划、农业、公安、税务等近20个实权部门参与，“差不多全员出动，都在搞这个事。”宋洪斌说，“每次开会，都让我最后一个汇报，想让我讲真话。”市委书记提出的修改意见，很多时候会直接通过电话或者微信，传递给他本人。

“因为房地产太重要了，能占到市县一级地方税收的50%左右，财政收入也在50%以上。”宋洪斌说，“从税收，到财政收入，再到整个拉动产业链，都举足轻重。”

## 农民进城接力？

在邱宁印象中，2011年前后，濮阳还能看到排队买房的景象，但近几年，诸如送家电、送家具、打折扣等促销手段变着法地轮番上阵，销售业绩却每况愈下。

其背景是严重的供过于求。据官方数据，目前濮阳城区已建成房屋10670幢，户均拥有房屋达到1.2套。而当地一位告诉记者，濮阳已建成的房屋面积2500万平米，25万多套，约需要80万人口去消化。而目前濮阳城区人口78万人。

“现在的问题是库存量太大，2003到2013年这10年间，政府盲目卖地把量烧得太大了。”郑州一家房地产顾问公司的总经理耿君（化名）说，在河南，炒房仅出现在省会郑州，在地市一级，根本不存在炒房的概念，“安阳的房价5年都抬不起来。商丘柘城一个县，库存1.5万套。啥概念呢？把现在所有楼盘停工了，5年内卖不完。”

在房地产黄金时期，高额利润吸引了大量资本进入。“这10年内，只要玩房地产的都挣钱了，不管干啥行业，只要是手里边有点钱，都想干这个。”耿君说，“只要能把地拿到手，就能把地抵给银行，银行钱一出来就能动工，一动工就能收预付款。这个来钱多快呀，搞实业才能挣几毛钱。”

在全国范围内，据国家统计局数据，到今年10月末，全国商品房待售面积6.86亿平方米，与2014年同期相比，全国商品房待售面积增加了1亿平方米，增幅为17.8%。社科院的报告认为，全国商品住房过剩总库存高达21亿平方米，仅现房库存去化就需要23至24个月。

一位业内人士告诉记者，前些年在高利润率的诱惑下，河南安阳等地有不少外行人士借高利贷去投资玩房地产，结果“统统都崩了”，“安阳龙安新区，6年前地已经卖得一块不剩了，现在你再去看，谁敢再碰？”据其透露，目前河南的开发商大多不考虑利润率，而是追求“跑量”，“一平方米的纯利润，基本上100到300元。”

而房地产的产能过剩，地方政府是重要推手。房地产是政府税收收入的大头，占到一半以上，而且拉动一百多个行业。“河南哪有那么多企业缴税呀，全靠卖地支撑，地卖完了，讲故事，划一个新区，再卖。”耿君说。

今年6—10月的团购，是邱宁印象中近几年来生意最好的时期。“团购是个强心剂，消化了一大块库存。”邱宁说，团购房能卖得出去的主要原因，是价格下降幅度较大。政府补贴加上开发商降价，每平米可降价300—500元，而濮阳房子均价约4000元每平米，即一套团购房能降价10%左右。

但风光一时之后，团购的吸引力正在变弱。一位当地房产商告诉记者，他在河南新密的一个楼盘，以低于市场价25%的团购价推出，才售出16套。当地官员对他说，“老弟，俺这里搞过好几轮团购了，团购不动了，再便宜也得给银行交月供啊。”在市民购房需求基本已通过团购释放完之后，政府只能寄希望于还没进城的农民。

河南是中国的一个农业大省，1亿多人口中一大半是农民。濮阳市总人口389万，城区人口78万，2014年城镇化率仅为38.2%，真正的户籍城镇化率不到25%，远低于全国水平。宋洪斌认为此中空间巨大，“我们初步定的是2020年城镇化率达到60%，市区人口要达到145万，市城区扩建一倍，把医院学校多建，最终农民都要进城。”他说，“农民在农村有片宅基地、承包地，农忙的时候在农村，农闲的时候在城市生活。”

而对于进城农民来说，子女教育条件的改善，是考量重点。人口约10万的河南新乡市延津县今年的政策规定，凡进城购房农民，只需凭借居住证以及房产证即可办理子女就近入学。自推出该政策半年后，已有479户农户在县城落户，到春节，将不下600户、约3000农民进城购房。“按现在的情况，一年4000户（2万人）的目标应该是有望达到。”延津县委农村办公室主任张春学告诉记者，农民基本都是冲着“学区房”进城的。

“城乡教育的环境差别是很突出的社会问题，孩子接受良好的教育是农民进城的一个很重要的原因。”他说。

国家发改委城市和小城镇中心主任李铁近日撰文指出，“去库存”的核心不是农民工买房，而是农民进城之后，通过农民工市民化措施，把就业、住房、消费等行为通过户籍制度改革固定下来。其他相关改革，比如土地制度改革，调整城市发展政策，增加农民工服务业就业比例等，也应当跟上。

（据南方周末）