

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路西的“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。

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楼的景象,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。而当地一位官员告诉记者,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年之内卖不完。”

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23至24个月。

一位业内人士告诉记者,前些年在高利润率诱惑下,河南安阳等地有不少外行人土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)



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,每平方米财政补贴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多万平米,成交金额40多亿。”

濮阳搞了团购活动后,河南焦作、濮阳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号文件起草过程中,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。”