

在各地纷纷公布未来3年大规模的经济适用房建设蓝图时,江苏常州却转变保障方式,对符合经济适用房申请条件的低收入家庭进行货币化补贴。这究竟是出于怎样的考虑?先行城市遇到的难题,又将如何解决?

经适用房货币补贴再探路

本报记者 王 炜

热 情

货币补贴三周申请量超去年全年经适用房申请量

一方面是房地产市场的低迷仍未根本改变,房价在相对低位徘徊。另一方面是应对危机,大规模的保障性住房建设成为扩内需、保增长、促民生的最重要手段。在这样的特殊背景下,“补砖头”(指对住房建设进行补贴)还是“补人头”(指在购房环节对买房者给予补贴)再次被提起,具有现实的意义。

最近,江苏省常州市的一项新政在坊间引起热议。从3月1日起,常州开始改革经济适用房保障模式,对符合经济适用房申请条件的低收入家庭每户补贴8万元,供他们在市区选购新建的普通商品房。并称“年内全部解决1万户左右符合条件的低收入家庭的货币补贴,总共将投入约8亿元”。在此期间内,暂停新建经济适用房。

新政立刻引发了申请的热潮。3月3日下午,新政实行的第三天,记者来到常州市天宁区房管局。尽管已经过了5点半的正常下班时间,补贴受理窗口前仍然排着十几个人。

正在办手续的彭洪良今年64岁,一家五口住在青山路不足50平方米的老公房里。“我家里没有多少积蓄,以前虽然符合条件买经济适用房,但即使3000元/平方米的房价,我也拿不出20%的首付。现在政府补贴8万元,至少能解决首付。”彭洪良说。

另一位申请者许建平也早就符合购买经济适用房的条件,但这两年可供选择的经济适用房多数集中在城北,在城南工作生活的他实在不愿意每天奔波于城南城北之间,因此一直

没有申请。“货币补贴让我可以在南边的小区买房子,工作生活都会比较方便。”许建平说。

截至3月23日,常州市已受理1607户货币补贴申请。而去年全年,提出申请经济适用房的总数为1528户。购房者对货币补贴的热情可见一斑。

思 路

房价涨时“补砖头”,房价稳时“补人头”

与大多数城市一样,常州市此前的经济适用房保障方式,全部是“补砖头”。近年来房价快速上涨,便宜而价格稳定的经济适用房受到低收入家庭的欢迎,供不应求。

然而2008年,常州市共发放经济适用房准购证1321张,实际签合同数仅为811份,510户家庭由于种种原因,放弃购买资格。

常州市房管局局长朱建文分析认为,2007年年底以来房地产市场的持续调整使经济适用房价格优势逐渐减弱。相反,建设周期长(签订合同到拿房2—3年)、房源选择少、不灵活等弊端更多地暴露出来。“前几年房价涨得快的时候,老百姓也能理解。但房价开始下降了,经济适用房吸引力就小了。”

针对这些问题,实行货币补贴的思路逐渐浮出水面。朱建文认为,通过货币补贴,购房者能减轻首付现金压力,又能比较自由地在市场上选择适合自己的住房。

“前几年房价涨得快,房价一涨,有限的补贴就被消化了。老百姓拿了补贴还是买不起房,反而会助长房价。”朱建文说,“去年以来市场调整,

常州房价稳中有降,为货币补贴创造了条件。”

同时,市场低迷本身也成为实行货币补贴的重要原因。目前,常州市存量房已达1200万平方米,而以往每年只有约600万平方米的销量。

实行货币补贴,在1年内让1万户家庭进入商品房市场,按照每户80多平方米计算,将可以消化近100万平方米存量房,占常州市2009年销售目标400万平方米的1/4。此举对拉动住房消费,扩大内需无疑将起到巨大作用。

“老百姓拿了补贴去买房,也是拉动内需。”朱建文说,“保障的水平不会降低,仍然是有限产权,唯一改变的就是保障方式。如果以后市场形势变化了,我们还会及时做出调整。”

标 准

8万元如何确定?

目前,常州和湖南长沙每户8万元的补贴标准,在已经实行货币补贴的城市中名列前茅。记者随机采访了几位申请者,都认为政府能补贴8万元,“已经尽力了”。

补8万元的标准是怎样确定的?据常州市房管局副局长吴海泳介绍,此前常州经济适用房价格约为2600—2800元/平方米,比3800元/平方米左右的平均房价低1000—1200元/平方米。按照人均28平方米的保障标准,三口之家84平方米,取整数,确定了8万元的标准。

“我们听取了低收入家庭的意见,也参照了先行城市的保障水平。”吴海泳说,“常州经济条件比较好,补贴标准也比较高。通过补贴、公积金贷款和一定的亲友资助,低收入家庭应该能圆住房梦。”

资 金

政府银行搭建融资平台“房投公司”

在经济适用房“补砖头”模式中,地方政府的投入主要是无偿划拨的土地和减免相关税费。开发建设依托开发商,按市场模式进行。因此,政府并不需要投入大量现金。但用货币“补人头”,在1年内掏8亿元,必须拿出真金白银。资金来源成为最大问题。

同时,房地产市场的低迷使常州的土地出让、税费等收入大幅减少,更加剧了资金紧张。

为解决融资难题,常州市日前注册成立了“常州公共住房投资建设发展有限公司”(简称“房投公司”),作为经济适用房以及将来整个住房保障的投融资平台。

房投公司注册资本为10亿元,包括政府注入的现金以及土地资源。公司正式运作起来后,将通过银行信贷和酝酿中的房地产投资信托基金(Reits)进行融资。筹集的资金将全部用于经济适用房货币补贴和其他保障性住房建设。未来则通过土地出让收益、财政住房保障专项资金等,有计划的还贷。

作为常州市房管局的战略合作伙伴,建设银行常州分行计划向房投公司提供约6亿元低息贷款,目前大部分手续已经完成,预计4月初能完成投放。

除了贷款融资,建行还计划与房投公司合作开发一款房地产信托基金,通过资本市场拓宽融资渠道。这项计划已经进入方案论证阶段。

“我们经过科学分析,认为政府投入的这些资产质量是比较好的。”建行常州分行行长蒋敏告诉记者,“双方协议里已经对还款安排有了清晰的承

诺,风险可控。”

资产质量好、风险可控,同时,支持保障性住房建设符合当前扩大内需保增长的要求。蒋敏认为,向房投公司放贷对银行而言“名利双收”。

因此,各家银行的积极性都很高。据介绍,工、农、中、建、交和兴业、浦发、招商、华夏等银行都参与其中,并已经开始了审贷流程。预计本月底起,资金会陆续到账。

目 标

旨在促进市场销售,将干预借机涨价

对开发商而言,货币补贴政策无疑是提振市场的利器。新政出台短短几天,开发商已经打起广告,欢迎享受补贴的市民前来买房,并享受“补贴基础上再优惠”。有的开发商甚至到各区的受理点发放楼盘广告。

常州市三井房地产开发有限公司朱心悦告诉记者,虽然第一批补贴还没正式下达,但最近已经有这样的购房者来看房。他们关注的主要是90平方米以下的中小户型,总价约40万元。

然而,从政策公布的那一天起,对于政府此举是不是“托市”的质疑声就没有停歇。

“我们绝不是为了救开发商,而是希望通过加大住房保障工作的力度来保持房地产市场稳定健康的发展。”朱建文说,购房者拿了补贴,买哪个开发商的房子并没有限制。

政策出台前,常州市房管局多次召集开发商沟通,希望他们理性对待补贴政策,“现在市场竞争很激烈,如果开发商借机涨价,非但老百姓不会买你的房,我们也会积极干预。”朱建文说。

各抒己见

某品牌手机发生爆炸,炸伤了人。前不久,相关机构向公众证实了这条消息。只不过,“某”品牌究竟是什么品牌,相关机构没有透露。是该品牌非常少见,说出来也没太大意义?偏偏又指出是知名品牌。是爆炸原因与该品牌无关,公布名称会殃及原本无辜的企业?偏偏又有检测人员初步判断爆炸系质量原因。

“某”究竟是什么?为什么“某”的盖头迟迟揭不开?是很难揭,是不愿揭,还是其他?每每遇到负面事件,“某”就会悄悄出现。如同当年阜阳“大头娃娃”奶粉事件,在对诸多假冒伪劣产品曝光的同时,也顺便提到某知名品牌卷入其中。直到几年后人们才获悉“某”就是三鹿。企业自己捂着“盖头”还可以理解,但早已了解详情的政府机构也不明言,实在让人纳闷。

不提“某”是什么,肯定不是为消费者着想。如果某品牌的手机普遍存在这一缺陷,消费者却不知道自己也在使用问题产品,就好比让一枚定时炸弹继续留在消费者手中,是对消费者极不负责的做法。这次炸伤了这个人,或许什么时候又会炸伤那个人,而这本来可以避免。

不提“某”是什么,未必是为行业的健康发展着想。同类产品出现质量问题,消费者最关心的就是自己用的产品有没有事儿。如果说明只是“某”品牌自己的

“某”是什么

晓 白

问题,消费者不会疑神疑鬼,更不会对该行业失去信心。反而是遮着盖着,容易让人怀疑这是行业通病,对质量过关的品牌不公平。

不提“某”是什么,看似是为企业着想,其实不然。对问题企业的庇护,实际上是在祸害企业。企业只有真正吸取教训,全面深刻地检讨生产经营中的每一个步骤,才能避免产品再出现同类问题。而在“某”字的纵容下,企业难免产生这样的念头:“出问题了也没什么大不了,只要想办法不公开就行了。”这样的企业,说不定何时还要出事,而且是出大事。

就是不提“某”是什么,老百姓难免产生联想:是不是企业“财大气粗”,对有关机构做“公关”了?是不是有什么机构“吃人嘴软、拿人手短”因而不恪守职责了?要不,同样是质量问题,怎么有的迅速公布、严加批评,有的遮遮掩掩、百般辩护?不能怪老百姓以“坏”心思揣度人,实在是因为有过类似事情发生。有的大企业被查商业贿赂,结果发现不少款项“捐”往当地主管部门;有的企业产品涉嫌垄断,最后发现企业的出资者就是相关机构的下属事业单位。当其中问题最终被曝光,受损害最大的不是企业,而是政府信誉。

还是大大方方地把“某”公布出来为好。以诚恳的态度来对待错误和缺陷,方能求得消费者谅解。年年都有汽车召回,也没见哪家企业因此一蹶不振,就是明证。

“中国节能杯”知识竞赛颁奖

本报电 由国家发展改革委环境资源司、全国人大财经委经济室、人民日报社新闻信息中心联合主办,中国节能投资公司参与协办的《中华人民共和国节约能源法》“中国节能杯”全国知识竞赛日前在北京举行颁奖仪式。此次竞赛自2008年6月开始,共收到答卷近10万份,在北京市长安公证处的公证下,活动组委会从有效答卷中抽出了优秀集体奖和个人一等奖各10名,个人二等奖100名,三等奖500名。(晓龙)

北京扩大集中供热覆盖面

本报电 为加大节能减排力度,北京加快扩大集中供热覆盖面,计划到2010年底,在10个远郊区县建设30个集中供热中心,取代670个分散的燃煤小锅炉,为1亿平方米以上的建筑提供热源。据近日公布的有关数据,10家已建成投产的供热中心替代了160余家燃煤小锅炉,年均节省耗煤约30万吨,烟尘、二氧化硫、氮氧化物分别减少排放397.7吨、1091.8吨、1170吨,平均减排率达74%、68%、67%。(樊敏)

湖北孝感承接环渤海产业转移

本报电 湖北省孝感市日前在京成功推广投资项目,在推出的100多个重点投资项目中,已有10个项目签约,总投资额达14.7亿元。其中外国投资项目为1个,环渤海地区投资项目达到8个,充分体现了承接国际资本和沿海产业转移的活动目的,且签约项目大多体现了环保、节能的要求。(小原)

华润雪花——布局山东“快跑”过冬

本报电 受国际金融危机影响,2008年中国啤酒增长速度大幅度下降,在国内啤酒企业纷纷放慢发展步伐的时候,华润雪花啤酒(中国)公司则逆市扩张,用“快跑”过冬。

2008年底,华润雪花在上海投资6.5亿元建设40万吨工厂;今年2月底,投入7.49亿元收购安徽、辽宁、浙江3家啤酒厂。近日,华润雪花又决定启动山东琥珀啤酒收购业务。据悉,华润雪花将成立一家合资企业,收购琥珀啤酒厂与啤酒业务有关的资产,收购总现金约为2.85亿元。华润雪花在初试阶段拥有该企业90%的股权,其合资伙伴承诺企业成立后3年内将剩余10%的股权出售给华润雪花。

据行业资深人士分析,华润雪花能够“快跑”过冬有几个原因。首先是,该公司在数十次并购中积累了整合思路和经验,使并购风险大大降低。此外,由于华润雪花对1000多万吨产能实行原材料统一采购,使该公司的成本控制水平一直处于行业领先地位。

目前,我国啤酒行业的产能利用率较低,从2001年到2007年,全国新增产能近3000万千升,而销量仅增加1600多万千升。产能过剩,行业利润水平低,决定了啤酒行业处于兼并重组的活跃期。琥珀啤酒位于山东北部的邹平县,目前产能为27万千升。华润雪花完成收购后,将投入约5400万元进行技术改造,以提升现有设备规格,并增加产能至30万千升。华润雪花之前在山东省没有任何啤酒厂,此项收购将使华润在山东拥有首个生产基地。(樊敏)



2009年3月23日,建设者正在为浙江省舟山朱家尖大桥扩建工程铺设钢栈桥。据朱家尖大桥扩建工程相关负责人介绍,朱家尖大桥扩建工程全长4.3公里,总造价3亿多元,工程将于2011年完工并通车。胡社友摄

农业部农机化司司长宗锦耀表示——

规范程序,保障农机补贴阳光操作

本报记者 王 炜

这笔资金规范管理、阳光操作,农业部近期向各省派出11个督察组,督察补贴资金的落实和政策执行情况。“总的来说,补贴资金执行情况很好,促进了农机化水平提高,也拉动了农机工业的发展,做到了农民得实惠,企业得效益,政府得民心。”宗锦耀说。

在农机补贴操作过程中,极个别地方仍然存在一些借农机补贴名义乱收费等不良现象。此前,农机补贴相关政策中已经明确,各级农机管理部门和推广机

构不得指定经销商;不得违反规定程序确定补贴对象;不得向农民和企业以任何形式收受任何额外费用;不得以任何理由拖延办理农民购机补贴手续和补贴资金结算手续;不得以购机补贴名义召开演示会、展销会、订货会。

宗锦耀认为,由于农机补贴增加,各级农机管理部门的工作经费支出也相应增加,部分县级财政资金困难。“但各省都安排了专项经费,绝不能从130亿元补贴资金里打主意!”

据了解,春耕期间,农业部将再次向各地派出督察组。

为确保购机补贴资金不折不扣地落实到广大农民手上,部分地区也加强了督察工作。3月24日,湖北省发出通知,紧急部署农机购置补贴专项检查工作。督察内容包括购机补贴程序是否规范,管理制度是否健全、工作的主要成效和存在的主要问题等。

针对补贴资金结算周期长的现象。农业部日前发出关于加快农机补贴资金

反 馈