

专家称地价不决定房价

土地财政不会导致高房价

住房制度改革至今逾 10 年, 跟随经济运行上下波动, 房价从下跌到回升, 以至近 3 年一路狂飙。而就在飙升的同时, 正如 2003 年国务院第一次将房地产明确为支柱产业一样, 房地产在 GDP 中所占的比重, 对 GDP 增长的拉动, 对政府财政收入的贡献, 已经到了难以复加的地步。

●“土地出让制度致地价猛涨”

1998 年, 国务院颁布 23 号文, 即《国务院关于进一步深化住房制度改革加快住房建设的通知》, 提出从 1998 年下半年开始, 停止住房实物分配, 逐步实行住房分配货币化。

就在这一年, 刚刚研究生毕业的陈伟从南京来到房产商业化起步最早的广州。受亚洲金融危机冲击, 当年广州的楼价均价只有 4972 元每平方米, 比 1997 年下降了 600 多元。到 2003 年, 广州楼市均价跌进了谷底, 3888 元每平方米的均价。工作几年并有点积蓄的陈伟终于下定决心, 东借西凑咬牙在淘金楼盘将房子买了

下来。“含豪华装修, 楼盘的均价是每平方米 5500 元。”

回想起当年, 陈伟很庆幸自己做了那样的决定。因为就在 2004 年 7 月, 国土资源部、监察部发出 2004 年第 71 号文件规定: 2004 年 8 月 31 日起, 所有 6 类土地全部实行公开的土地出让制度, 采取招、拍、挂的方式出让土地。“这正是导致后来住宅土地用地价格一路猛涨的政策性原因。”北大公共经济研究中心研究员韩世同说。如今, 陈伟那 136 平方米的房子二手均价早已涨到 18382 元每平方米。

●“小马拉大车支撑力不够”

2003 年, 《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》指出“房地产业关联度高, 带动力强, 已经成为国民经济的支柱产业”, 第一次明确了房地产支柱产业的地位。房价日渐飙升的同时, 房地产行业在 GDP 中所占的份量也日益加重。

有人估算, 2009 年, 全国新房和

二手房的成交额有望突破 6 万亿元, 相当于同期 GDP 的 1/5 强。还有统计数据显示, 2009 年, 北京商品房及二手房的成交总金额高达 7100 多亿元, 等同于北京全年 GDP 收入 11346 亿元的六成。而在 2008 年, 这个数只有 30%。

而事实上, 房地产对 GDP 的贡献远不只限于商品房的成交额。与房地产直接相关产业高达 60 多个, 这些都拉动 GDP 的增长。北大公共经济研究中心研究员韩世同认为, 不应该把房地产放在太过于重要的位置。“小马拉大车, 这么大的国家以房地产来拉动国民经济是相当可笑的, 支撑力也是不够的。政府只有解决好这个问题, 才能使国民经济均衡发展。”

●“开征物业税改善税收结构”

房价飙升, 房地产被立为支柱产业的同时, 土地出让金占财政收入比例逐年上升。韩世同一针见血地指出: “与其说房地产绑架了国民经济, 倒不如说是绑架了政府的财政收

入。”中国指数研究院监测数据显示, 2009 年, 中国 70 个大中城市土地出让金共计 10836 亿元, 比 2008 年增加 140%。2009 年全国 60 个城市土地出让金收入同比增加超过 100%。在广州, 2009 年广州卖地入账 489 亿元, 相当于 2009 年广州财政一般预算收入的 69.6%。

“我并不认为土地财政是导致高房价的原因。”中国社会科学院金融研究所研究员易宪容在接受记者采访时表述了不同的观点。他认为, 房价并不是由土地的价格决定, 相反, 土地的价格是由房价来决定的。土地的价格到底是多少, 就在于房地产开发商对所拍卖之土地建筑住房价格的预期。

“但看准政府对土地财政的依赖, 这正是为什么开发商有恃无恐的原因。”韩世同表示, “所以国家应尽快开征物业税。物业税增加房产保有环节的成本, 对控制房地产投资虽然作用不大, 但是却有助于改善政府税收结构, 形成一种稳定可持续的税源。”

(据新华社电)

有问有答

租户扩建的房屋归房主所有

市民赵先生问: 我租用一套房屋, 经房主同意扩建了几间房子。现在租期到了, 房主要求我腾房, 我是否能得到扩建房屋的产权?

律师解答: 赵先生扩建房屋是一种添附行为, 所建房屋应属房主所有。但是赵先生可以要求房屋对其所建部分房屋予以补偿。

收房发现问题由开发商维修

市民李先生问: 我刚刚收房, 发现房屋内暖气不热、门窗不好, 这类情况应由开发商还是物业来负责?

律师解答: 您和开发商属于买卖合同关系, 开发商有义务为您提供合格的房屋。所以, 房屋内设施设备出现问题, 开发商应承担维修责任。建议您直接找开发商, 要求其进行维修。(京时)

家装提醒

一看二闻三敲四掂

巧辨实木家具小窍门

市场上种类繁多的家具, 其材质也各不相同。当消费者面对木材家具尤其是实木家具时, 往往摸不着头脑, 再加上促销人员模棱两可的解释, 也常常让大家为如何选购到真正的实木家具而发愁。那么, 没有经验的消费者究竟该如何鉴别实木家具呢? 教您几个小窍门来巧辨实木家具。

一看 看实木家具是不是整块实木打造, 首先要看木纹和疤结。如一个衣柜门, 外表看上去是一种花纹, 那么在柜门背面相应的位置, 看这个花纹变化的位置, 如果对应的很好则是纯实木柜门。另外看疤结也是鉴定纯木的好方法, 看好有疤痕的一面所在位置, 再在另一面找是否有相应花纹。

二闻 打开实木家具的柜门或抽屉后, 要用鼻子闻一闻。纯木有自己的特殊味道, 即使长期存放或涂饰后依然留有余味, 而且有很多木材会保留着淡淡的味道, 如松木有松脂的味道, 柏木有淡香, 雪松有辛辣味, 杉木具有独特的气味, 樟木会有很明显的樟脑味, 榿木微有油臭味, 红木的切口处会有浓厚的辛辣香气, 胡桃木有轻微的哈鼻味。很多的国产木材没有气味, 人造板会有很浓的化学材料气味, 如甲醛等, 比较容易识别。

三敲 实木制件用手轻敲会发出较清脆的声音, 而人造板则声音低沉, 包用的木件会发出咚咚的鼓声。

四掂 按木材的重量分为 3 级: 轻量级的有干燥过的泡桐木; 中量级的有松木、榿木、秋木等; 在我国北方把中密度的木材称为软杂木(除松木外), 重量级的除红木、花梨木、紫檀木等硬木外, 柞木、水曲柳和桦木及进口的柳桉木均称为硬杂木。上述木材家具均比刨花板、中密度纤维板的家具轻些。

另外, 要特别注意实木家具木材的含水率和产地。国内各地区的气候对木材含水率是有影响的, 木材含水率不得高于使用地区当地平衡含水率的 1%, 否则木材由于胀缩大易造成榫卯分离、家具散架, 还会引起翘曲。因此, 要选购干燥设备和干燥工艺好的企业生产的红木家具, 本地或外地生产的红木家具并不重要, 关键是其含水率是否与使用地区的平衡含水率保持一致。(新民)

家居小贴士

时尚墙饰 让单调空间充满精彩

要想改变居室空间单调的印象, 一个最佳的途径就是在墙壁上动动脑筋, 为墙壁增添色彩, 多挂彩画、手工制品, 只要掌握足够的技巧, 就能打造一个多姿多彩的视觉氛围。巧妙的墙面装饰, 会让空间多几许动感与活力, 让单调的空间“重获新生”。

