

购房返契税、有补助，芜湖购房新政策引关注 顺势，救市，还是合理引导？

记者 任金如 赵汗青 王小雨 李青松

昨日，“龙年第一救市政府现身”的说法，让安徽芜湖成为全国微博关注的“焦点”。

购买普通商品房可享契税100%补助，90平方米以下自住商品房可享受50或150元/平方米的补贴……这一系列的“优惠”举措，是否等同于芜湖政府开始“拯救”楼市？面对记者提问，芜湖市委建委党委书记、主任孙跃进否定了“救市”一说。

事件回放

芜湖出台购房补贴新政

被微博热议为“救市”政策的，是芜湖《关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见》，2月1日在芜湖市政府第55次会议上讨论通过，2月7日印发。执行时间2012年1月1日至2012年12月31日。

涉及保障房、土地供给等长达二十六条的意见，之所以被冠以“救市”之名，还是缘于位于“引导合理住房需求，改善居民居住条件”条目下的三条意见：

鼓励购买二手房

第十六条：2012年1月1日至2012年12月31日期间，在芜湖市区购买自住普通商品住房(含二手住房，二手房政策自本意见发布之日起执行)，在办理产权登记时，财政部门给予所纳契税100%的补助。对购买新建自住商品住房面积在90平方米及以下、70平方米以上的，财政部门再给予50元/平方米购房补贴；对购买新建自住商品住房70平方米及以下的，财政部门再给予150元/平方米购房补贴。

特定人才购房有“补贴”

第十七条：鼓励实用和专业人才在芜湖就业创业。2012年1月1日至2012年12月31日期间，下列人员在芜湖市区购买自住商品住房，在办理产权登记时，财政部门给予所纳契税100%补助。对购买新建自住商品住房按以下标准给予再补贴：具有中专及以上学历或初级及以上专业技术资格(含初级工及以上职业资格)的购房人，财政部门再按所购房屋面积给予100元/平方米购房补贴；具有硕士学位研究生或副高级专业技术资格(含高级技师资格)的购房人，财政部门再按所购房屋面积给予200元/平方米的补贴；具有博士学位研究生或正高级专业技术资格的购房人，财政部门再按所购房屋面积给予300元/平方米的补贴。

外地人购房可迁户口

第十八条：外地人员在芜湖市区购买商品住房，人均面积达到15平方米以上的，可凭《房屋所有权证》准予房主及共同居住的直系亲属户口迁入；外地人员在芜湖市区购买45平方米及以上的新建商品住房，可以通过在房屋产权登记部门备案的《商品房买卖合同》、购房发票办理本人、配偶、未婚子女户口迁入。



· 购房免契税
· 特定人才最高
每平方米
补贴300元

芜湖回应

楼市平稳，不存在“救市”

对于微博热议的“新政救市说”，昨日，芜湖市委建委党委书记、主任孙跃进回应：“芜湖楼市还算平稳，因此不存在救市。我们出台政策是为了保证楼市更加平稳。”

芜湖新年出台《实施意见》，是为了加快保障性住房建设，加快对房地产市场的调控以及引导市场的合理需求，孙跃进说。“芜湖是安徽唯一的保障性安居工程试点城市，芜湖市委市政府将其作为当前工作的重中之重。”

针对特定人群的特殊政策，

是为了吸引更多的人来芜湖投资置业，孙跃进说：“来到芜湖工作的人，有些是工人，有些是技术人员。那些在工业园打工的工人，他们的住房怎么办？只要有中专以上学历或者初级工资格，我们的政策就给补贴。”

同时，市场也需要调控才更健康，如政策中调整二手房买卖的营业税等政策就是针对市场，孙跃进说。

“房价涨幅控制在调控范围之内，因此，政策只是为了保证楼市更加平稳健康”，孙跃进说。

专家点评

算不上“救市”

——亚太城市发展研究会房地产分会会长陈宝存

芜湖的举措不是“救市”，而是和国务院第六次常务会议精神“合拍”——巩固房地产调控的结果。

我认为芜湖契税100%补助等内容算不上“救市”，而是鼓励刚需的一种政策理智回归。

体现“江城魄力”

——合肥学院房地产研究所副所长凌斌

芜湖的政策，大胆创新，体现了“江城魄力”。其实这个政策，只是去年政策的延续，同时扩大了特定人才的范围。

芜湖政策把“保障性住房”与“住房保障”合并同类项，打了一记漂亮的“擦边球”。

而“自住商品住房”的“新概念”，在操作时更具“灵活性”。试问一下，有哪个购房者愿意说他买的房子不是“自住”？依我看，如果“自住”改为“首套”则会效果斐然。

微博摘录

湖南中原陈世霞(湖南中原资源中心总监)：据闻，芜湖政府出台救市政策：针对刚性需求90平米以内的100%补贴契税。此举无疑是楼市信心的一支强心剂，楼市的春天来了吗？长沙会跟进吗？

杨红旭(上海易居房地产研究院副院长)：芜湖落后了！去年8月合肥就已减免契税。“知耻后勇”，救市力度略大于合肥。未来一年，会有更多地方政府助力刚需！

但市场回暖，关键还得靠中央放松政策。

谢逸枫(刀客地产顾问机构董事长、亚太城市政策研究会政策研究中心主任)：芜湖悍然出台救市政策，危害多多，应紧急叫停：1、与中央房地产调控思路严重背离；2、不利于巩固房地产调控成果，将导致房价止跌甚至重新上涨，导致民众资产缩水；3、芜湖保障房推进必将严重受阻；4、各地救市政策必将纷纷出台；5、房地产调控再度沦为“空调”。

安徽省蒙城县国土资源局国有建设用地使用权拍卖出让公告

蒙国土拍告字[2012]第1号

经安徽省蒙城县人民政府批准，蒙城县国土资源局(拍卖人)决定以拍卖方式出让两宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、此次拍卖出让地块的基本情况和规划设计主要指标如下：

编号	土地位置	土地面积(m ²)	土地用途	规划指标要求			出让年限(年)	竞买保证金(万元)	起始价(万元)	备注
				容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)				
2012-2	五里河路、逍遙路、陈牛仁和路、永兴路北	69647 (104.47亩)	城镇住宅用地和商服(批发零售)用地	1.0-2.5	≤25	≥35	住宅70年 商服40年	7500	15000	建筑限高≤120米，其余指标详见《规划设计条件通知书》
2012-3	五里河路、陈牛仁和路、永兴路北	78367 (117.55亩)	城镇住宅用地和商服(批发零售)用地	1.0-1.8	≤25	≥38	住宅70年 商服40年	6500	13000	建筑限高≤120米，其余指标详见《规划设计条件通知书》

【特别提示】

1、出让地块的使用面积以土地登记时的实际测量为准。中华人民共和国境外的法人、自然人和其他组织除法律法规另有规定外均可申请参加，申请人可以单独申请，也可以联合申请。

2、2012-2号地块的商服建筑仅可沿五里河路建设，商服建筑面积不大于本地块计容建筑面积的6%；沿逍遙路和永兴路转角交叉处可设置大型商业综合体(建设范围在逍遙路东道路红线向东100米、南用地边线向北100米)，其地面首层建筑占地面积不少于5000平方米，不准沿逍遙路、永兴路设置分散商业营业门面，可设置1-2个商业营业出入口，商业综合体不准分割出售，且该商业综合体建筑面积不纳入商业比例计算；若建大型商业综合体该地块的开工、竣工日期顺延6个月。

3、2012-2号地块的竞得人须沿逍遙路配置公厕一座(位置在地面首层，建筑面积不少于80m²，且对外开放)，并配置一个对外开放公共停车场，停车场占地面积2000m²，路面采用沥青混凝土铺设，停车位采用生态植草砖铺设，且该停车位不纳入本小区停车位计算，位置可结合小区设计统筹考虑；若建大型商业综合体，公共停车场可与其结合布置。公厕与公共停车场建成后产权无偿移交政府，公厕、公厕建筑面积不纳入容积率计算；各工程管线应采用地下铺设，雨污分流。

4、2012-3号地块的商服建筑仅可沿五里河路建设，商服建筑面积不大于本地块计容建筑面积的7%。地下建筑其建筑面积不纳入容积率计算。

5、2012-3号地块的竞得人须沿陈牛路配置建设一座面积不少于80平方米的公厕；沿五里河路与永兴路转角交叉处建设建筑面积不少于2000平方米的农贸市场(建筑层数2层，总建筑高度不小于9米，框架结构)；沿陈牛路独立建设建筑面积不小于1000平方米的社区用房。公厕与农贸市场对外开放，公厕、农贸市场及社区用房建成后产权无偿移交政府，公厕、农贸市场及社区用房建筑面积不纳入容积率计算。

二、如2012-2号地块、2012-3号地块为同一竞买人竞得，7层以上(含7层)人防工程异地建设费和城市基础设施配套费、县财政予以全额支持该项目建设。

三、2012-2、2012-3号地块的城市基础设施配套费、白蚁预防费、新型墙体材料专项基金、散装水泥基金、人防工程异地建设费等规费可在办理建设工程规划许可证时缴纳50%，办理商品房预售许可前交清全部费用，逾期不缴的不退还项目资本金。

四、报名参与竞买2012-2号地块的竞买

人，如未能竞得2012-2号地块，同时愿意继续参加2012-3号地块的竞买，该竞买人缴纳的竞买保证金转为2012-3号地块的竞买保证金，但拍卖前该竞买人必须做出书面申请。

五、竞买人竞得此次拍卖的地块后必须在蒙城县注册成立独立法人子公司，由该子公司与拍卖人签订《国有建设用地使用权出让合同》。

六、本次国有建设用地使用权拍卖出让为有底价出让，按照价高者得原则确定竞得人(不低于出底价)。本次拍卖出让的其他约定和要求详见《拍卖出让文件》，申请人可于2012年3月1日前到蒙城县国土资源局三楼土地储备中心索取。申请人可于2012年3月1日11时30分前向拍卖人提出书面申请；并于2012年3月1日11时30分前办理完所有参加竞买的相关手续。

经审查，申请人具备申请条件并按规定缴纳竞买保证金的，拍卖人将在2012年3月1日11时30分前确认其竞买资格。

拍卖地点：蒙城县交通局润发公司大楼六楼会议室，拍卖时间：2012年3月1日15时。

七、其他事项：

(一)本公告发布后至竞买申请截止时间，拍卖人安排专人陪同意向竞买者进行现场踏勘，意向竞买者也可自行踏勘。

(二)竞得人在拍卖成交后须当场与拍卖人签订《成交确认书》，签订《成交确认书》后的10日内与出让签订《国有建设用地使用权出让合同》，逾期不签订取消其竞买资格并没收竞买保证金。

(三)竞得人支付的竞买保证金，在签订《成交确认书》后转作竞得地块的定金。未竞得人缴纳的竞买保证金，拍卖人在本次拍卖出让活动结束后5个工作日内予以退还(不计利息)。

(四)竞得人应在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起60日内，付清剩余土地出让金的50%；180日内付清全部土地出让金。逾期不支付每日按延迟支付款项的1%收取违约金。延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能付清的，出让人解除《国有建设用地使用权出让合同》并没收定金。

(五)各地块建设工期的要求详见拍卖出让文件，逾期每日按规定收取违约金。

联系方式与银行账户如下：

联系地址：安徽省蒙城县国土资源局
邮编：233500
联系电话：0558-7624136
联系人：李剑 陆军
开户单位：蒙城县非税收入征收管理局
开户行：中国建设银行蒙城县支行
账号：34001887501050441059
开户行：中国工商银行蒙城县支行
账号：675001040005649
开户行：蒙城县信用联社兴融信用社
账号：2000018080850300000018
开户行：中国邮政储蓄银行蒙城县支行
账号：100304239890010001
开户行：中国工商银行蒙城县支行
账号：1311322209026400387
蒙城县国土资源局
二〇一二年二月八日