

刚需购房优惠有望常态化 谨防“非刚需” 搭便车



以常态化优惠政策支持刚需,有利于这部分需求的更理性购房,也有利于宏观调控的稳步推进。不过,政策实施过程中要谨防非刚需的搭便车行为。此外,长效机制的建设需要正确的突破口。

近日有消息称,住建部正在考虑协调、配合相关部门,将针对居民购买首套住房的优惠政策常态化、制度化,并以此为契机,研究建立一套保证合理、非投机投资住房消费的长效机制。署名“巴曙松”的微博说,一个健康的房地产市场,应该是刚性需求占绝对主导的市场,所以坚持满足刚性需求是一个重点。

支持刚需是大方向

红网署名“吴睿鹤”的文章说,目前我国房地产走势已进入一个很微妙的时间节点,由于房价已进入下行态势,即使是刚性需求者也开始观望,期望在一个更低的价格“杀入”,因此,即便房价有所下降,但市场成交量也难以有明显回升。在此背景下,如果将刚需优惠政策制度化和常态化,这不仅有利于满足刚性需求购房者,也有利于宏观经济沿着好的方向发展。

署名“郭复振”的博客说,对于首套房优惠的制度化安排,有助于让首套房与保障房平滑对接,保障居民基本的住房条件,释放市场合理的购房需求。在目前的经济形势和供需格局下,楼市调控必然是长期行为,因而为了保证调控总体目标,也就是重点解决市场供求矛盾突出的问题、支持保障房建设、严控投机性购房,应当把住房保障内容和支持合理购房的政策制度化和长效化。

小心“非刚需”搭便车

《新商报》的文章提醒说,在支持刚需的同时,首先应该对所谓刚

需进行有效甄别,以确保优惠政策的公平公正。比如,什么样的人算是刚需?什么样的需求算是居民购房的合理需求?小两口结婚买首套房固然算合理刚性需求,但老两口改善性需求购房算不算?还是说将原来的旧房子卖掉,拿着证明才能算?这些问题,不仅需要大的宏观方向,更需要细则的研究落实。

有网民表示,在常态化支持刚需的同时,必须确保房贷优惠利率严格控制,在首套房上,而绝对不许向二套房甚至三套房蔓延。而且,针对首套房的优惠利率,也不能适用到改善性住房需求中。

红网署名“吴睿鹤”的文章说,必须做好对首套住房的资格审查,制定出严厉的罚则,防止一些人钻优惠政策的空子,谋取私利。与此同时,在房价没有回归到合理价位之前,像限购政策、差别化的信贷等宏观调控高压政策绝不能有丝毫放松,避免房地产调控政策前功尽弃,无功而返。

首套房优惠不妨制度化

红网署名“吴睿鹤”的文章说,要形成支持首套房购房的长效机

制,就要找到合适的突破口。首先,首套房贷款优惠应当固定下来,形成稳定可靠的制度。银监会应专门针对“满足首套房贷”,制定出细化、刚性的公共政策,并将保障首套房贷作为考核各商业银行的一项硬性指标。其次,税务部门也要针对首套房出台优惠政策。国家层面不妨制定出符合国情的购房退税政策,直接施惠于普通首次购房者。

网民“郭复振”说,首套房优惠政策应视为楼市调控的重要内容,应从以下方面加以制度化。首先在房贷利率上,在目前按揭贷款利率处于历史较高水平的背景下,应考虑为首套房利率设定合理的优惠幅度。其次,除了首套房可享受1%契税的优惠外,还应考虑降低首次购买二手房所负担的营业税,因为二手房事实上已经是城市楼市交易的主力。

署名“余丰慧”的博客指出,出台优惠政策鼓励首套房需求,就要把这种优惠政策常态化、制度化,不能因某一个执行者的内部原因和个体偏好而左右摇摆,影响政策落实;更不能在政策执行上各自为政、参差不齐。 据《经济参考报》

观点交锋

伴随着中国进入老龄化社会,老年人的养老成为一大社会问题,年轻时“以钱买房”,年老时“以房换钱”。这种靠“以房养老”获取养老资金的办法已在上海、重庆、南京等城市尝试。然而,有人为“以房养老”叫好,也有人认为,这种模式在中国行不通。

正方 VS 反方

以房养老 可缓解社会养老难题

中国历来有“养儿防老”的传统,但随着经济社会发展的巨变,加上年轻一代承受着的工作与生活压力,完全依靠下一代养老,在实践中遇到越来越大的难题。独生子女长大后组成的家庭,需要承担4个老人的养老,还要照顾下一代,且面临着巨大的竞争压力,生活成本连年上涨,苦不堪言。现在,社会已出现了很多“啃老”族,花掉父辈一生的积蓄买房买车。由此可见,需要积极拓展新的养老途径。

以房养老不失为一条有效途径。以房养老,实行住房反向抵押贷款,可以有力地保障老年人的晚年生活,使得他们在不卖掉房子的同时,拥有一笔固定收入用于维持和改善生活。同时,由于房子仍然属于借款人所有,他可以继续享有房子增值带来的收益,可以在适当的时候选择出售和其他处置方式,获得更高的收益。住房反向抵押贷款可以增加老年人的养老收入和可变现资产,提高老年人的生活质量,减轻年轻人的养老负担。

以房养老,实行住房反向抵押贷款也改变了社会养老的基本模式。住房反向抵押贷款让老年人不必每天再为自己的投资操心,只需与相关金融机构办妥有关手续,便可一劳永逸,使今后的退休生活更加丰富、更加宽裕。因此,国人观念亟待转变。长期以来,一些传统的观念在国人心中根深蒂固,特别是对于老年人来说,将自己居住了很多年的房产抵押出去而不是留给子女的现实,让很多人无法接受;对于子女一方,一部分人可能因为少了继承的遗产及因为到期金融机构将房产收回而无法纪念父辈而反对接受这一服务。另一部分人认为留下作纪念的意义要大于抵押给金融机构按月获得收入的意义。

当然,住房反向抵押贷款的实施,还需要在金融监管政策和技术上提供支持,政府需要引导,商业银行需要进行产品创新,并大力推进,从无到有,从小到大,使之成为我国社会养老的重要途径之一。

据《证券时报》

以房养老 必然会遭遇水土不服

对于拥有房产但缺乏经济收入来源的老年人来说,这是一种不错的养老模式。但当我们采取“拿来主义”准备拷贝别人处于成熟市场环境中的“以房养老”模式时,就不能不担忧其会否“水土不服”?因为,靠“倒按揭”养老的模式等于要求国人将唯一赖以居住的房屋从不动产变更为动产,让买来的房子再典当出去。房屋所有者付出了毕生所有的积蓄,到头来仍是“租用”这套房子,这无疑等于替银行打了一辈子工。

住房是生存之必须,靠“倒按揭”以房养老却把房子和养老捆绑在了一起,无形当中让“住房”和“养老”这两个生存之必须的命题,处在完全对立的尴尬局面:房价如果不能涨,至少亦不能降。而房价只涨不跌不仅让困难群体远离了住房保障,也可能使养老成为奢望。

由此可见,“以房养老”的“倒按揭”模式要顺利开展,前提是房价继续坚挺下去,这势必就会将人们的切身利益与房地产暴利捆绑在了一起,也更让人感到左右为难:倘若房价下跌,未来房产抵押评估时就会贬值,所领到的钱或许还不够填平当年的按揭付出;而房价不断上涨,购房门槛也会水涨船高,支付出的住房成本将更加高昂。当房地产一头挑起扩大内需的重任,另一头又扛上养老的重担之时,中低收入者“居者有其屋”的良好愿望就会受到挤压和排斥,甚至化为泡影,而房产价格的亢奋状态必然会一直持续下去。反过来,房价的坚挺也会影响“以房养老”的覆盖范围和保障效果,从而陷入一个恶性循环。

应该说,改革的终极目标不是让大多数人愈过愈穷,而是让大多数人富裕起来,成为改革的受益主体。因此,“以房养老”只能作为一种旨在提高养老质量的民间私人规划,而不能代替提供基本养老保障的政府公共服务;如果越来越多的普通百姓被迫选择“以房养老”的“倒按揭”,这就是在反证收入分配制度改革的不成功,提示政府要进一步加快改革步伐和频率,早日实现普惠民众的和谐小康社会。

据《法制日报》

他山之石

南京市民政局下发《南京市老龄事业发展第十二个五年规划》,明确鼓励商业保险企业、商业银行或住房公积金部门建立公益性中介机构,开展“以房养老”试点业务,使老年人基本生活有切实可靠的收入保障,不断提高老年人的生活质量。全球老龄化加剧,那么,国外又是如何“以房养老”的?

国外如何“以房养老”

美国:“家园共享”结伴养老

许多美国的老年人在退休前10年左右为养老买房子,将富余部分出租。美国政府和一些金融机构还推出“以房养老”的“倒按揭”贷款,对象为62岁以上的老年人。主要有三种形式:一、联邦政府保险的倒按揭贷款;二、由政府担保的倒按揭贷款,这种贷款有固定期限,老年住户须做出搬移住房及实施还贷计划后才能获贷;三、专有倒按揭贷款,一般由金融机构办理,发放贷款的机构与住户同享住房增值收益。

对于那些在意老年近亲人居的迁居者来说,一项叫“家庭共享”的社区倡议可能帮助他们得到慰藉。芝加哥老龄化办公室在早些年就推出了“家园共享”计划:将60岁及以上,年龄段相仿,又有兴趣共享一个家的个人以合得来为前提进行甄选和配对。由四个社会服务机构合作此项目,计划在第一年里配对成功30对。发言人米切尔认为:尤其是针对人群当中的老年阶层,这不失为一个既能建立友谊又能减少家庭开支的好办法。

日本:“黄金”社区养老

日本老龄化现象十分严重,导

致其“以房养老”也非常普遍。通常选用“倒按揭”形式,适用于55岁以上的人群。这种贷款不需要还债,贷款人死亡时房子作为还债的资金。1989年,日本政府制定《高龄者保健福利推进十年战略》,即著名的“黄金计划”。该计划要求各地方政府积极建设与完善与老人相关的各种设施。以此为契,各种老年公寓、老人活动室、老人医院更多的开始出现。

1994年黄金计划被重新修订,更名为“新黄金计划”,完善了以居家养老为中心的社区老年服务体系,扩大了家庭服务员队伍,新设为老年人提供休息及特别看护的短租服务设施、日间服务中心等,提供各种日间服务(包括饮食和体育锻炼)。

英国:异地养老享受阳光

英国有不少老年人把自己的养老地点选择到西班牙、南非等国家。这些国家物价水平较低,更重要的是阳光灿烂,英国老人把本国的住宅出售后可在西班牙或南非买到面积更大或质量更好的住宅,享受到比本国更好的生活和服务。

新加坡:两种形式来养老

老年人在新加坡被称为乐龄

人士。

62岁以上的乐龄可以从公积金账户中领取养老金度日,政府也允许老人将自己拥有的祖屋或私人房产进行部分或全部出租,以换取租金养老。

除此之外,新加坡以房养老还有一种形式:60岁以上的老年人可以申请将房子抵押给有政府背景的公益性机构或金融机构,由这些机构一次性或分期支付养老金。老人仍居住在自己的住房内,待其去世后,房屋产权由这些机构处置,进行抵押变现并结算利息,剩余的钱则交给其继承人。

加拿大:房屋抵押养老

超过62岁的老人可将居住房屋抵押给银行,贷款数额在1.5万到30万加元之间,只要你不搬家、不卖房,房产主权不变,可以一直住到享尽天年,由后人处理房产时折还贷款。

比如一位65岁的老人将所住的房产抵押给银行,贷到10万加元,该老人15年后“归西”后,银行将其房产处置后获得20万加元,减去10万加元的贷款,再减去15年的贷款利息后,剩余的几万加元就由其子女或其他继承人所得。

人民网综合