

# 住房交易手续费减免 难以撼动高企房价



东方世纪售楼部,看房的市民在围着沙盘选房子。晨报记者 王磊 摄

## 【算账】

### 看看能减免多少钱

通知明确取消及降低的住房交易手续费包括:取消住房抵押手续费;因继承、遗赠、夫妻共有等进行的住房转让免收转让手续费;依法进行的廉租住房、公共租赁住房等保障性住房租赁行为免收租赁手续费;限价商品住房、棚户区改造安置住房等保障性住房转让手续费在现行收费标准的基础上减半收取,执行与经济适用房相同的收费标准。

减免这些费用,能给市民省多少钱?3月23日,记者请郑州市住房保障和房地产管理局有关负责人算了一笔账。

目前,住房抵押手续费按件收取,收费标准为贷款额的0.08%,举例来说,一套房子如果贷款30万元,其手续费为300000×0.08%=240元,即住房抵押手续费取消后,贷款30万元购买住房可省下240元。

郑州市廉租房出租时,承租户需要交两部分费用,即房租和物业管理费,没有收取租赁手续费。目前郑州收取租赁手续费的项目,不包括廉租房、公共租赁住房和直管公房。因此“廉租住房、公共租赁住房等保障性住房租赁行为免收租赁手续费”的规定,对郑州没有影响。

### 部分费用降低设上限

通知要求,降低及规范的建设项目收费主要包括三类:一是降低各地偏高的施工图设计审查收费标准,并实行上限控制。各地以工程勘察设计收费为基准计费的,其收费标准应不高于工程勘察设计收费标准的6.5%;以工程概(预)算投资额比率计费的,其收费标准应不高于工程概(预)算投资额的2%;按照建筑面积计费的,其收费标准应不高于2元/平方米。各地现行收费标准低于上限的,一律不得提高标准。

二是降低部分行业建设项目环境影响评价收费标准。估算投资额100亿元以下的农业、林业、渔业、水利、建材、市政(不含垃圾及危险废物集中处置)、房地产、仓储(涉及有毒、有害及危险品的除外)、烟草、邮电、广播电视、电子配件组装、社会事业与服务建设项目的环评收费标准,在现行收费标准基础上下调20%。

三是降低中标金额在5亿元以上的招标代理服务收费,并设置收费上限。货物、服务、工程招标代理服务收费费率:中标金额在5亿元~10亿元的为0.035%;10亿元~50亿元的为0.008%;50亿元~100亿元为0.006%;100亿元以上为0.004%。货物、服务、工程一次招标(完成一次招标投标全流程)代理服务最高限额分别为350万元、300万元和450万元。

通知还要求,各地应进一步加大对建设项目及各类涉房收费项目的清理规范力度,要严禁行政机关在履行行政职责过程中,擅自或变相收取相关审查费、服务费,确保降费措施落到实处。

买卖房产需要缴纳不同种类的税费,不过从5月1日起,国家将降低和规范住房交易手续费等费用。

近日,国家发展和改革委员会印发《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》,决定自5月1日起降低和规范住房交易手续费、施工图设计审查费、部分行业环境影响评价收费和招标代理服务费收费标准和收费行为。可减轻企业和居民负担41亿元。

## 【观点】

### 对房地产市场影响不大

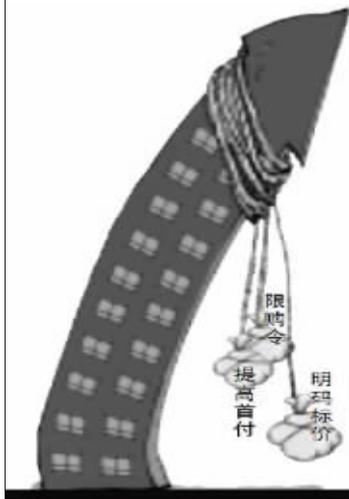
“虽然所涉费用在数百元内,一旦取消,住房交易成本还是会降低,也会为市民省去不少繁杂的交易程序。”郑州市住房保障和房地产管理局有关负责人表示,这是一项贴近民生的政策,对房地产市场不会产生较大影响。

不过,网友们对这项政策并不买账。尽管有网友认为这是“一条好消息,关键看地方执行”,但更多网友认为比起购房者,开发商所获利益显然更大。

在某网络论坛所做的调查中,网友mail6655认为:“没啥实质的东西,到头来仍是换汤不换药!对降房价没有任何作用。”

网友buffalo则表示:这是给开发商让出利润空间,其他的行业呢?是不是可以以此种思路降通胀?

还有网友通过手机发表评论说,发改委此举对房价意义不大,“想要真正地为老百姓降房价,关键是降土地出让金,希望政府也做出让步,让房价回归十年前”。(王献军)



## ■ 相关分析

## 楼市拐点预期增强

新“国八条”出台接近两个月之际,经记者多方了解获悉,国务院近期派出8个调查组,分赴全国各地对先前出台的楼市调控效果进行摸底。无独有偶,相关部委的调控措施也在紧锣密鼓进行。国土资源部日前派出专门调研组,对各地用地情况、地价水平进行调研监测,坚决防范新“地王”的产生。

在此背景下,不少城市楼盘开始出现较为明显的松动,房价下跌的“拐点”预期逐步强烈。知情人士称,目前来看,今年继续扩大房产税试点的可能性并不大。

### ● 摸底政策落实情况

消息人士证实,国务院已决定派出8个调查组,分赴各地对楼市调控效果进行摸底。“调查结果汇总得出后,国家相关部门将予以公开发布。重点可能仍然在于强调房地产市场调控的严肃性,切实稳定房地产市场价格。”知情人士透露。

记者从国土资源部了解到,国土部并未参与上述楼市摸底调查活动。但在今年“两会”期间,国土部已派出专门的调查小组,赴多省对房地产用地情况以及价格进行摸底,敦促各地严防出现“高价地”。

住房和城乡建设部相关负责人表示,目前多个城市正在拟定房价控制目标和标准,住建部将敦促各地于一季度公布该目标。

目前,除已出台房价涨幅控制目标的银川、太原、贵阳、郑州等城市外,广州、杭州、北京、天津等大中城市已表态将于本月底之前公布房价涨幅目标。分析人士表示,由于新“国八条”的调控措施尚未完全落实,当前楼市调控将以巩固调控成果为主。随着各大中城市基本已经出台相关“限购”政策,未来一段时间将迎来房价控制目标的“密集出台期”。

### ● “明码标价”公开透明

根据国家发改委22日发布的《商品房销售明码标价规定》,从5月1日起商品房销售实行一套一标价,并明确公示代收代办收费和物业服务收费。

链家地产市场部首席分析师张月认为,“明码标价”将迫使开发商制定出更加合理的价格,有效促进开发商加快开盘,在提高供应量的同时稳定市场价格。

“此前不少开发商分单元甚至楼层进行销售,经常随着销售形势坐地涨价。与此同时,很多项目的销售价格并不透明,一些相关利益群体往往可以拿到较为优惠的价格。发改委出台的这个规定,将在很大程度上避免类似现象。”分析人士指出。

### ● 房价“拐点”预期增强

对于未来的调控动向,住建部政策研究中心副主任秦虹认为,房地产调控政策在今年仍将持续。强化地方政府责任、继续控制投资性需求、保证普通住房供应等政策要点,在新“国八条”中都得到更加明确的强调。货币政策方面,今年货币政策仍然会趋紧,每一次加息都对房地产市场影响有限,但是不可忽略的是连续加息对房地产市场的影响。

北京市发改委副主任卢映川认为,目前北京市的限购政策不会对经济产业发展产生根本性的影响,执行时间要视调控效果而定。

秦虹同时认为,房产税试点不会永远试下去,在对试点情况总结经验后,房产税可能将从新增购房逐步涉及存量购房,税率适当调整也是必然趋势。新“国八条”和房产税这两项政策形成组合后,将对市场预期产生一定影响作用。

与此同时,记者了解到,在上海和重庆分别推出房产税试点后,目前相关城市以及部门正在对实施效果进行观察监测,而这需要一个过程。知情人士称,目前来看,今年继续扩大房产税试点的可能性并不大。

在相关调控政策丝毫未见放松的背景下,不少城市房价松动的迹象正在出现。研究机构发布的报告显示,2月份全国楼市受房产税试点、限购范围扩大以及信贷收紧等政策叠加效应影响,火速进入冰冻期。其中,一线城市和二线城市成交环比分别下跌64.6%和18%,先前持续高企的一二线城市房价可能迎来“拐点”。

“目前真正对楼市影响最大的还是限购。但这并不意味着未来楼市将会一直悲观下去,预计中国房地产行业还有10年~15年的朝阳期。”某大型房地产企业人士认为。(郑隽)

# 改写数国命运的著名空难

日前,载有波兰总统卡钦斯基及近百位波兰军政高官的专机在俄罗斯坠毁,引起世界震动。回顾历史,这样大的悲剧极为罕见,但类似一国领导人遭遇空难的事件却发生过不少起,其中一些还对当时的历史进程有所影响,人们至今为事件背后究竟隐藏了多少秘密而争论不休。

## 给佛朗哥机会的空难

众所周知,佛朗哥是西班牙内战中的反政府国民军首领,他最终取得了内战的胜利,并用铁腕统治了这个国家近40年。殊不知,他的“独裁者”生涯源自其恩师圣胡尔霍将军的一次空难。

1931年西班牙爆发革命后成立了第二共和国。次年8月,著名军事将领圣胡尔霍发动政变,企图推翻第二共和国,但失败入狱,被判无期徒刑。1934年3月获得特赦后,圣胡尔霍流亡葡萄牙。到了1936年2月,西班牙举行新一轮大选,左翼人民阵线获得胜利,于是对政府心存不满的军事将领佛朗哥等人联系上寄居里斯本的圣胡尔霍,决心以公开的叛乱来回应共和国的一系列改革措施。圣胡尔霍被公推为叛乱的国民军领袖。

1936年7月17日,内战正式爆发。3天后,踌躇满志的圣胡尔霍带着数以百计的行李登上一架意大利造运输机,打算飞回西班牙指挥作战。事先,有乘务员劝他不要带那么多东西,以免超载,但圣胡尔霍答道:“作为未来西班牙国家领袖,我应该有恰当的打扮。”不听劝阻的圣胡尔霍果真在葡萄牙埃什托里尔上空遇难,事后人们发现飞机失事的原因就是行李超重。不过就在同一天,佛朗哥也乘飞机前往西属北非,他的飞机也是超载,可他却平安抵达目的地。圣胡尔霍丧命后,佛朗哥毫无争议地坐上国民军总司令的宝座。

历史学家认为,如果没有埃什托里尔空难,圣胡尔霍必定掌握国民军大权,他的军事才能无法与佛朗哥媲美,且又不擅长外交,说不定西班牙共和国政府还能在内战中避免倾覆的命运。也有人认为,如果没有这起空难,圣胡尔霍必登“大位”。但是他缺乏佛朗哥那样的外交手腕,西班牙在二战期间不可避免会加入纳粹德国一方作战。可以说这起空难间接“拯救”了西班牙。当然这些只是假设。

## “瑞典的良心死了!”

1936年12月9日,伦敦浓雾弥漫。尽管如此,一架道格拉斯DC-2客机仍执意飞离伦敦克罗伊登机场。然而,飞机起飞不到几分钟,就径直砸向地面的民房,机上乘员全部遇难。很快,英国《泰晤士报》就登出通栏标题:“瑞典的良心死了!”

这里所说的“瑞典良

心”,指的是曾两度出任首相的林德曼,他可算是瑞典历史上最受尊敬的政治家之一。希特勒上台后,他多次抨击纳粹主义,强调“无论如何不能抛弃个人与民族的良心”,主张继续奉行中间偏右的政治路线。当社会民主党内的青年党员发起成立法西斯性质的“战斗团体”时,林德曼毫不犹豫地将他们全部开除出党。随着纳粹德国的势力不断扩大,特别是纳粹德国觊觎瑞典的铁矿和波罗的海港口,林德曼开始向瑞典国王古斯塔夫五世建议同英国结盟,共同对付纳粹德国。1936年12月,古斯塔夫五世派林德曼同英国政府接触,然而当林德曼急于把消息带给国王之际,却因飞机失事殒命他乡,而英瑞结盟之事也就不了了之。

对瑞典来说,林德曼之

死可谓一桩“幸事”,在瑞典国内,除了林德曼,多数人都坚持中立,这使得瑞典在二战中成为“世外桃源”。可以设想,要是英瑞结成盟约,1939年9月瑞典会对德宣战,短期来看,那将给瑞典带来灾难性后果。

## 伊拉克总统的“非正常死亡”

伊拉克总统是世界上国家元首非正常死亡率最高的国家,像该国第二任总统萨达姆·阿里夫就因直升机空难而变相给后来的独裁者萨达姆让出了“金光大道”。

阿里夫早年是伊拉克费萨尔王朝的一名低级陆军军官,由于对国王费萨尔二世奉行的亲西方政策不满,遂参加阿拉伯复兴社会

党,后又与卡塞姆上校领导的自由军官组织接上关系。他们于1958年7月发动政变,推翻了伊拉克的王国政府。共和国成立后,卡塞姆任总理。他上台后大肆清除异己,尤其担心昔日的战友阿里夫伺机夺权,结果阿里夫被关进监狱,并险些丧命。最后,卡塞姆还是于1961年11月释放了阿里夫。出狱后,阿里夫积极联络各派势力和军中旧部,于1963年2月发动军事政变,推翻并处死了卡塞姆。

阿里夫上台后将政府内的复兴社会党成员全部清除了出去,复兴社会党因此恨之入骨。1966年4月13日,阿里夫乘直升机前往巴士拉参加一个集会,另有两架直升机在旁边负责安全。但在预定的时间里,总统的直升机并没有赶到预定地点,伊拉克全国上下立刻陷入恐慌之中,大规模的搜索随即展开。不久在伊拉克与伊朗的界河岸边,人们发现了三架直升机残骸,阿里夫等人全部遇难。据2004年伊拉克特别法庭审讯公开的档案,阿里夫的直升机事先被人安放了定时炸弹,由于密谋者不确定阿里夫到底乘坐哪一架,所以干脆给三架都装上炸弹,而这次行动的组织者就是混入军队的复兴社会党成员哈桑·贝克尔和萨达姆·侯赛因,他们后来都当过伊拉克总统,特别是萨达姆把伊拉克拖入了长达20余年的战争。

## 飞机失事改变国运

事实上,不管是天灾还是人祸,涉及领导人的空难常常会导致一个国家陷入动荡。

1957年3月16日,菲律宾总统麦格塞塞乘专机前往宿务岛,然而,第二天飞机突然失踪,事后发现麦格塞塞在宿务岛坠机身亡。此后,菲律宾总统换届频繁。1965年,马科斯当选总统,随后在该国实行了长达22年的独裁统治。1988年8月17日,巴基斯坦总统齐亚·哈克在观看军事演习后,所乘飞机起火爆炸,齐亚·哈克与20多名随从全部遇难。这场空难不仅结束了他对巴基斯坦长达11年的统治,还直接导致巴国内政治局势的混乱。1994年4月6日,卢旺达总统哈比亚利马纳和布隆迪总统恩塔里亚米拉同乘一架飞机,却在卢旺达首都基加利机场降落时遭火箭弹袭击而坠机身亡,结果两国顿时陷入种族屠杀的腥风血雨中,近百万人罹难。(摘自《环球时报》)

·史海回眸·

## 世界杯屡出疑案

世界杯的历史,就是一部悬疑史。无上的荣誉,巨大的利益,脱缰的情感,让这项赛事利益攸关的各方“合谋”了一出出悬案,有些至今无解。

### 命运多舛的金杯

金光灿灿的世界杯象征着足球世界至高无上的荣誉,但金杯本身就充满着传奇般的悬疑色彩。最早的世界杯高35厘米,重3.8公斤,为了纪念“世界杯之父”儒勒·雷米特,被命名为“雷米特杯”。二战期间,金杯曾一度失踪,后来才得知是时任国际足联副主席的巴雷西将其藏在床下的鞋盒里才免遭战火。1966年,金杯在英国展出时又意外失踪,震惊全国,最后是一只名叫“皮克勒斯”的小狗在伦敦南部的一个灌木丛中找到了它,从此这只小狗名声大噪,但给它的奖励只有一根肉骨头。

接二连三两次劫难的“雷米特杯”在1983年终于没能摆脱厄运,其时已被巴西人永久保留的雷米特杯在里约热内卢被两个无知盗贼偷走。警方赶到时,金杯已被无情地熔化成一堆金块。国际足联无奈重铸金杯,新杯高36厘米,重4.97公斤,由18K纯金铸造,新的冠军金杯不再可以让得主永久拥有,而是归国际足联所有,每个获得世界杯冠军的国家只可以拥有它直到下一届世界杯。作为补偿,该国将获得一个镀金的“大力神金杯”复制品。

### 为世界杯丧命的人们

稍有世界杯常识的人们都知道安德列斯·埃斯科巴这个充满悲情的哥伦比亚人名字。1994年7月2日,埃斯科巴在麦德林郊外的一家酒吧外被枪杀。根据其女友回忆,共发射了12颗子弹的凶手在每打一颗子弹的时候,都叫喊着“进球”。10天前,埃斯科巴在对美国队的世界杯第一轮比赛中攻入一个乌龙球,这场比赛最终比分为2比1,此前被广泛看好的哥伦比亚因此未能进入第二轮。这次谋杀事件很明显是对乌龙球的惩罚。至今,仍不清楚凶手是基于自己的意志,还是受赌球集团的指使。

1970年世界杯预选赛阶段,中北美洲的萨尔瓦多与洪都拉斯争夺一张挺进墨西哥的入场券,洪都拉斯球迷利用噪音、投掷石块等手段干扰萨尔瓦多球员,导致萨尔瓦多在比赛的最后时刻一球失利。该国一位名叫阿梅莉亚的少女在电视机前痛不欲生,拿出父亲的手枪自杀身亡。她的身故让萨尔瓦多球迷悲愤不已,将怒火发泄到了前来做客的洪都拉斯球员和球迷身上,结果造成人员伤亡,引起更大混乱,最终导致两国兵戎相见爆发战争,酿成6000多人死亡,20多万人受伤的惨剧。这就是历史上著名的“足球战争”。

不过,事实上,战争爆发前,洪都拉斯的阿雷利亚诺政权已陷入危机,他们将责任归咎于萨尔瓦多移民,将他们当做替罪羊予以驱逐。而萨尔瓦多政府对于涌回国内的移民所造成的社会动荡

非常不满,于是两国矛盾日益加深,“足球战争”只不过是双方借足球之名行通过战争转嫁危机的政治手段而已。

更早一点的1938年世界杯,意大利队闯入当年决赛,独裁者墨索里尼在决赛前拍来电报:“胜利就奖,失败就死!”“被”签下军令状的意大利果然4比2战胜匈牙利队。赛后匈牙利球员苦笑:“我们虽然输了球,却救了一群人的命。”这真是莫大的讽刺!

### 怪病缠身的明星

1970年墨西哥世界杯,卫冕冠军英格兰队踌躇满志,立志卫冕。然而赛前英格兰队前往哥伦比亚集训期间,队长摩尔竟被指控偷窃!“庭审”在失窃的珠宝店内进行,有人指证摩尔将珠宝偷放在其上衣左口袋,而摩尔的上衣左口袋,他也最终获得释放。

虚惊一场抵达墨西哥之后,英格兰主帅拉姆塞先是发现自己装有战术内容的皮包被盗,随后墨西哥卫生部门称英国流行鹅口疮热,竟下令将他们带来的黄油全部焚烧!更离奇的是,1/4决赛对阵西德赛前,英格兰门神班克斯竟突然呕吐不止未能出场!结果英格兰正是在这场比赛中2比3败北,卫冕失败。

无独有偶的是,28年后,同样是一场怪病,降临到另一位天王巨星头上,他就是罗纳尔多。1998年世界杯决赛,巴西对阵法国,此前一直表现神勇的“外星人”在决赛开始前突然因身体不适进入医院。据当时巴西队助教爆料,有多位巴西球员看到赛前失常的罗纳尔多,像患上癫痫一样,全身抽搐,口吐白沫。医院检查并没有显示有什么问题,主帅也继续让他担任首发。巴西足协主席亲自询问了他的情况后,召开紧急会议,决定让其首发。但巴西0比3惨败法国的结果让全世界一片哗然,此前一直表现神勇的罗纳尔多全场如同梦游。有媒体声称罗纳尔多遭到下毒,巴西国会也受到震动。但结果最终不了了之,罗纳尔多本人更是三缄其口,这也成为世界杯历史上最诡异的悬案之一。

### 假球疑云与禁药丑闻

假球与禁药,从来都是竞技体育世界最大的两颗毒瘤,连世界杯也无法幸免。1978年世界杯,东道主阿根廷出师不利,必须要在复赛最后一轮战胜秘鲁4球,才能挤掉“世仇”巴西杀入决赛,结果阿根廷如愿以6比0战胜秘鲁,并最终3比1击败荷兰捧杯。

然而,据哥伦比亚大毒枭米格尔·罗德里格斯的儿子蒙德拉冈披露,阿根廷军政府高官卡洛斯·拉科斯塔和他们取得联系,通过他和秘鲁足协官员接触谈判。当时的秘鲁足协主席和财务部门负责人也都参加了这次“肮脏交易”,而秘鲁队员也收到了不同程度的好处。对此,当时的阿根廷与秘鲁队球员都断然否认,但30年来这种质疑声音似乎从未断过。值得玩味的是,正是在这届杯赛上,国际足联开始设立公平竞赛奖,阿根廷获此“殊荣”。(据《扬子晚报》)