

- 扩大个人住房房产税改革试点范围
- 房价上涨过快的未限购城市,要及时采取限购措施
- 五大措施绵里藏针 调控暗含加码空间

楼市新国五条出炉



20日,国务院常务会议研究部署继续做好房地产市场调控工作。会议提出了完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划和加强市场监管等五个方面的政策措施,并强调加快形成引导房地产市场健康发展的长效机制。

与此前市场传言的二套房门槛提高等措施相比,此次出台的政策措施力度稍显温和。业内人士指出,高层在两会前夕针对楼市调控再发强音,对市场预期的影响不可忽视。在看似原则性的表态背后,不排除未来调控加码的可能。若房价持续大幅上涨,限购扩围、信贷门槛提高和房产税试点扩军都可能成为政策加码的着力点。

楼市微妙 政策强音适时发出

会议指出,我国正处于城镇化快速发展时期,短期内热点城市和中心城市住房供求紧张格局难以根本改变,支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策。业内人士认为,这其中提到的“住房供求紧张格局”是促成本次表态的重要原因。

从2012年末开始,部分区域的房地产市场出现非理性上涨。即使在传统的春节销售淡季,市场热度仍然不减。根据中国指数研究院的统计,今年2月9日至15日,该机构监测的27个城市中,有21个城市楼市成交量较去年春节同期上涨,其中14个城市成交量涨幅超过一倍。

按照该机构的监测,贵阳是房屋成交量涨幅最大的城市,达2675%;其次是温州,涨幅达1433.33%。总体而言,27个城市春节期间楼市成交量平均上涨513.42%。

随着春节假期的结束,热点城市楼市迅速恢复。据媒体报道,春节后仅3天,北京二环以内热点小区的二手房价每平方米就上

涨了1000元,二手房的挂牌量和交易量均在飙升。不少业内人士惊呼,在热点城市的部分区域,楼市已呈现出非理性上涨的态势。

有媒体报道,自1月以来,昆山、东莞、金华等城市先后出台了下调住房公积金贷款额度的通知。受此影响,“楼市调控加码”的消息不胫而走,市场更是传言二套房首付将提至7成,利率调至基准利率的1.3倍。

该传言虽未得到主管部门的证实,但加剧了市场的恐慌情绪。在房屋成交量持续释放的同时,沪深两市的地产、水泥、建材等股票连日下跌,几大龙头房企股票跌幅居前。

基于上述背景,五项政策措施的提出并不显得意外。“之所以作出上述表态,说明非理性因素已经影响到房屋交易市场和资本市场,且原有的政策执行得并不到位。”中国房地产学会副会长陈国强向中国证券报记者表示。

据悉,这是“新国八条”出台两年来,高层针对房地产调控作出的又一次明确表态。不少业内人士认为,在两会召开前的关键节点上,上述表态释放出强化调控的政策思路,其信号意义十分明显。

绵里藏针 预留调控加码空间

事实上,尽管时机颇为敏感,但与市场传言的政策力度相比,此次政策祭出的手段显得温和。多数业内人士认为,新政提出的五方面政策措施多为对原有措施的强调,而非政策力度加码,其对市场的影响恐较为有限。

但个别条款仍引起市场关注。国务院常务会议强调,其他城市房价上涨过快的,省级政府应要求其及时采取限购等措施。被认为暗含了“限购令”扩围的可能。而一旦“限购令”真正实现扩围,无疑将成为区域楼市的重大利空消息。

会议还强调,各直辖市、计划单列市和除

拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则,制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。制定并公布房价控制目标是“新国八条”中提出的重要措施,但在2011年高调推行后,2012年并未被着重强调,不少城市也未公布上述目标。此次重提,被不少业内人士解读出“加码”的意味。

同时,扩大个人住房房产税改革试点范围也被此次会议提出。上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,尽管推进房产税试点困难重重,但该试点有可能在今年实现扩军,“热点城市+有准备的中西部城市”或成下一批试点的城市组合。

会议还强调,2013年年底,地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。同样被业界认为是现有政策的延伸。

对于外界最关注的差别化信贷政策,会议使用了“严格实施”的措辞,并未明确提高二套房购房门槛。但陈国强认为,这一表态仍然留有调控的余地,即如果个别区域的楼市继续暴涨,不排除传闻变成现实的可能。

就当前的房地产市场走势而言,市场对此次政策措施的解读并非浮于字面。多数业内人士认为,此次出台的几条措施可谓“绵里藏针”,一旦楼市再出异动,政策很可能再度加码。伟业我爱我家集团的解读认为,2013年全年政策的出台逻辑应该与2011年类似,年初国务院确定调控方向及原则,之后政策的重点在于各城市执行细则,各部委以及北京、上海等一线城市地方政府的表态更加值得关注。

在未来可能出台的细化措施中,长效机制的建立不可或缺。阳光壹佰置业集团副总裁范小冲表示,未来房地产政策的制定,将站在城镇化推进的大背景下考虑,因此在维持政策稳定性的同时,各项长效机制将可能加快推进。

触底回升 市场情绪趋向乐观

与各项条款的制定相比,执行环节的强化能够更直接影响市场。按照国务院常务会议的要求,预售制度管理、商品房销售明码标价规定,以及中介机构的违法违规行都将强化之列。这将影响市场预期。

事实上,在两会召开前夕,五项政策措施对市场的影响不可低估。陈国强认为,随着细化措施的陆续出台,部分区域市场非理性的情绪将有所缓和,市场成交量和价格也将趋于稳定。

范小冲认为,今年的市场情绪与去年完全不同,如果说2012年楼市还经历了底部挣扎,那么2013年市场就确立了回升轨道,市场信心已大为恢复。

他还强调,岁末年初出现的开发商高价拿地、购房者抢房等现象,说明供需双方均看涨未来楼市,这种心态与去年同期截然不同。

事实上,尽管楼市调控始终不言松动,但在更大的背景下,房地产企业似乎具有足够的乐观理由。范小冲强调,城镇化概念的提出,是未来房地产业发展的重要契机。

今年1月,多家龙头房企销售额与销售面积均同比大涨,其中不乏同比翻番、增长数倍例子。不少房企也纷纷提高2013年的销售目标,显示出对市场的信心。多数业内人士认为,今年的房地产市场仍将维持量价齐升的态势。

但就区域市场而言,系统性风险仍然存在。业内人士认为,在一线城市普遍存在供不应求的同时,部分二三线城市出现供应过剩的风险,若未来差别化的调控手段无法到位,不排除风险爆发的可能。房产税试点扩大、限购城市扩围等措施落实,有可能给部分城市楼市当头一棒。

(据《中国证券报》)