

2013年3月15日 星期五
责任编辑:王娟 电话:6203145
版面设计:陈艳 校对:陈亚莉

周小川:通过结构性信贷政策控制房价

13日,十二届全国人大一次会议新闻中心举行记者会,中国人民银行行长周小川就通货膨胀、房价、M2总量过高等问题回答了中外记者的提问。

除了用CPI的同比 还要注意观察环比

周小川在记者会上回答了央视记者关于2月CPI过高的问题。周小川表示,3.2%,这略高于大家的预期,表明通货膨胀需要高度警惕,中央银行也历来高度重视消费物价指数。因此打算通过货币政策等其他措施,希望能够稳定物价、稳定通货膨胀预期。

此外,周小川还表示,中央银行

历来建议大家除了用CPI的同比以外,还要注意观察环比,也就是这个月比上个月的物价有什么变化。同比的物价受到去年基数的影响,去年的基数如果不平稳,今年这个数的变化就会比较大。特别是去年春节是在1月,今年春节是在2月,这都对基数会产生一定影响。

通过结构性信贷政策控制房价

记者会上道琼斯新闻社记者提到,最近中国国内房地产价格上涨较快,央行今年将会采取怎样的货币政策来避免房价过快增长?

周小川表示,对于房价来讲,我们有一些结构性的政策,几年前就已经开始运用,比如说首付比例和

专门针对房贷的利率,还有专门针对对房地产的一些价格调整措施,这些措施还会继续使用,有的还会继续加大一定力度,这不是总量政策,而是结构性的信贷政策,可以通过这个来实现控制房价的目标。

M2总量和“堰塞湖”不是一回事

凤凰卫视记者在记者会上提出,中国的M2已经快要接近万亿,很多人形容为“堰塞湖”,有没有可能引起长期的通胀风险。

周小川表示,M2的总量和“堰塞湖”不是一回事。储蓄的渠道既可以走直接融资,比如说股票、债券,从直接融资变成投资,也可以走

银行,从银行存款变成银行贷款去支持经济发展,这叫间接融资。间接融资比重比较大的国家,M2往往也会偏高。中国这两条都占到了,整个国民经济中的储蓄率高,其中包括家庭储蓄率也是高的,同时间接融资比重也比较高,大量的储蓄资金走银行,从银行存款变成银行贷款。因此,我国M2的比重是高的。如果今后能够控制M2的增长率,将其保持在合适的水平,就不会导致突发性的物价上涨。

实践检验政策 做得对的会保持连续性和稳定性

彭博新闻记者问到央行政策的连续性和稳定性的问题。

周小川表示,从2008年到今年,政府的工作方针中历来都强调一条,就是要保持政策的连续性和稳定性。实践检验真理、实践检验政策,做得对的东西肯定会保持。至于说具体的政策,金融政策往往争议很大,有一些改革出台的时候争议也很大,有一些要靠实践考验。如果评价好的话,不管是谁当中央银行行长,这些政策都会保持连续性和稳定性。

周小川还表示,自己也经常有做错的地方,也有做得不准的地方。这些地方该修正的要修正,总的来讲,对的政策肯定要保持连续性、稳定性。(据中国经济网)

置业支招:买房砍价有诀窍

买东西砍价是人们的正常心理,更何况是买房子这种大事。购房者选中意的房子后,不砍白不砍,砍到你情我愿的价格。本期就教你买房的硬功夫——砍价诀窍。

第一招:不露声色。这一点主要在于购房者不要表露对房子有好感,卖家不知道你的意图。你要以一种漫不经心的态度对待,但是还有想要买房的决定,你越是这样卖家越是想出售他的房源,主要要电话号码联系你;

第二招:相互对比。在此处看房的时候,可以让卖家知道你看过其他楼盘的房子,而且房子价格合理,你正在犹豫不决,这样卖家可能会主动再为你优惠一些;

第三招:用钱说话。你可以告知卖家,你已看中其他房子并已付定金,但非常喜欢这套房子,问卖家是否能再便宜点,以补偿已付出不能退还的定金。如果实在谈不下来,那么抬腿就走,让卖家担心失去你这个买家,也许走不了多远,他会请你回来。

第四招:一次性付款要求优惠。现在买房很多都是贷款,即使是二手房。所以你要询问一次性付款的话,还会便宜多少,这样心理也有砍价的最低底线;

第五招:挑毛病。挑这套房子的问题,即使没有问题也能说出问题,这是砍价最重要的一步,往往通过这一步,买家可以将价格砍到合适的价位。(张婷婷)



据中国政府网3月1日发布的消息,国务院办公厅近日发出通知,要求继续做好房地产市场调控工作。继续严格实施差别化住房信贷政策。对房价上涨过快的城市,人民银行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求,进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。对出售自有住房按规定应征收的个人所得税,通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的,应依法严格按转让所得的20%计征。(据新华社)

多地谋划楼市调控细则

思路或显差异化

随着各地楼市调控政策细则出台大限临近,相关准备工作正加紧推进。《中国证券报》记者获悉,多个地方政府近期陆续召开协调会议,就即将出台的房地产调控细则作出部署。业内人士认为,未来的调控细则不会“一刀切”,差异化和对刚需支持将体现在政策思路中。

强化执行环节

北京上周召开多部门会议,就房地产调控作出部署。其中,如何理解并落实“新国五条”成为讨论重点。知情人士向《中国证券报》记者透露,按此前提出的“量价齐稳”调控目标,今年北京将对政策执行环节进行强化。

作为本轮调控重点的信贷和税收政策,虽然提出“差别化”思路,但北京仍将更多参照相关部委细则执行。北京住房限购门槛恐难松动,对购房资格审核将会

加强。

这位人士透露,作为近期房价增速较快的热点城市,北京仍拥有部分储备政策,并可能推出。储备政策可能涉及二手房领域,如最低计税价格上调等。业内人士认为,这一政策如果出台,那么“杀伤力”较大。

所谓“最低计税价格”指的是,由于二手房交易属买卖双方私下交易,虽有中介居间,但仍可能会过分隐匿实际签约价格,为避免税费流失,政府制定执行最低计税价格,用以约束买卖双方执行纳税义务。业内人士介绍,提高二手房交易的最低计税价格,可上调最低交税标准,减少二手房交易环节为避税而出现的“阴阳合同”现象。

此外,为控制新房供应节奏和价格,北京今年将继续加强对商品房预售环节管控。

除北京外,近期多个城市都对“新国五条”细则落实召开相关会议,针对各地楼市不同形态,拟定“地方版”细则框架。

业内人士称,未来的“地方版”调控政策既有共同之处,又不会“一刀切”。其中,地方政府对信贷和税收政策操作空间相对较小,将更多参照相关部门窗口指导或部门细则。对房屋限购、房价控制目标制定、房屋销售环节管控等手段,地方政府具有一定操作空间,具体执行力度将有所不同。

业内人士预计,从本月底开始,各地细则将陆续出台。与此前预期不同的是,不排除二三线城市率先出台细则,信号意义明显、对市场影响较大的一线城市恐不会第一个“吃螃蟹”。

保刚需仍是重要考量因素

在各地对“新国五条”细则讨

论中,对刚需态度成为焦点。知情人士透露,尽管本轮楼市调控力度总体较严厉,但对刚需保护仍是重要考量因素,其中主要集中在“二手房交易个人所得税按差价20%计征”条款上。

由于该项条款将在一定程度上增加交易成本,并可能被转嫁到购房者身上,因而引发的市场反响较强烈。在执行环节,将可能针对刚需进行区别对待。

业内人士说,自2006年就已提出的“个人住房满5年且为唯一住房的转让所得免征个税”政策,可能继续执行。此外,可能参照相关因素,对自住型购房者划定免征门槛。

但对市场期待的“二手房征收个人所得税按照总价的1%~3%征收”的原有政策,业界认为不太可能实施。

(据《中国证券报》)

“房价屡调屡高”当反思

从2003年的“18号文”,到随后出台的“国八条”、“国六条”、“国四条”、“国十条”、“新国八条”,再到最新出炉的“国五条”及其细则……10年里,国务院先后9次常务会议专题研究房地产市场调控。然而,10年调控房价却一路走高。(据《成都商报》)

房价屡调屡高,这是事实。房价屡调屡高的这10年,一些人通过投资房地产获得了巨大收益,而另一些人则因为高房价变成了“房奴”。因此,我们有必要对这10年调控做一次全面总结,看看成败得失,吸取教训,为今后楼市科学调控、房价合理回归寻找解药。

首先,需要反思中国房地产的定位。2003年“18号文”明确房地产业为国民经济支柱产业,从此以后房价进入长期上涨,房地产市场在发展过程中出现了过度市场化、保障不足的局面。2007年,我国房地产才开始由“经济支柱”向民生保障倾斜。如果房地产定位始终清晰,市场化和保障化同时推进,或许不会出现“一条腿长一条腿短”的局面。正因为政府把房地产作为“经济支柱”,就难免滋生土地财政、投资投机等问题;而且,在经济不振时房地产往往又扮演了救市工具的角色……

其次,行政调控虽然灵活但不持久。分析“国X条”不难发现,虽然行政调控具有灵活等优点,但政策多“短命”,而且反复无常,时松时紧,大多政策“虎头蛇尾”,显然很难真正影响市场预期。要想影响市场预期,必须通过完善房地产市场法律法规。楼市调控这10年,房地产法律法规建设却相对滞后,比如,“住宅保障法”应早日出台而至今未出台;土地法应早日修订而迟迟未修订。

再者,几乎每一轮调控的政策力度和执行力度与公众期待都有距离。比如,房产税“扩容”,“只见楼梯响不见人下来”,宏观调控政策落实不到位,既不见与绩效考核挂钩,也不见严厉问责……如此种种,就导致了房价屡调屡高的现实。在市场普遍认为宏观调控难以影响涨价预期的情况下,加上法制不全、税制不全、财税改革滞后、投资渠道匮乏等原因,楼市宏观调控当然也就只能起到临时“止痛片”的作用了。(冯海宁)