

2013年3月29日 星期五  
 责任编辑:王娟 电话:6203145  
 版面设计:郑虹 校对:张晗

# “国五条”地方细则密集出台

## 楼市泡沫隐忧再现



由于楼市调控“国五条”地方细则开始在3月最后一周密集出台,广东已率先公布其相关细则,部分城市二手房市场成交量出现高位回落态势。专家认为,在政策“真空期”抢搭“末班车”造成的成交火爆现象,也将随着“末班车”到站而终结,部分城市二手房市场可能会异常冷清。

### 这个点儿买房流行“闪签”

在上海一家银行工作的唐小姐,上周末刚刚搬进新租的房子,正准备开始新的生活,就接到了房东的电话:“实在对不起,这房子我今天卖了,请搬出去吧。”

前一天还在出租,后一天就把房子给卖了,这样的房东近期并不少见。记者走访上海多家房产中介了解到,由于担心楼市调控“国五条”地方细则可能在3月底出台,二手房买卖双方都急于成交,在价格上各有让步。21世纪不动产在上海部分门店成交客户中有30%以上是“闪签”,个别门店单日八成以上成交量都是这种“一拍即合”型的。

“3月上海二手房成交量很有可能超过3万套,甚至会超过2009年11月3.2万套的纪录。”德佑地产研究总监陆麟说,目前仅德佑的成交量就环比增长了3.5倍至4倍。

由于地方版细则尚未落地,政策的“末班车效应”使得3月以来的二手房市场尤为活跃。中国房地产信息集团研究中心提

供的交易数据显示,在“国五条”细则出台后的第一周,该机构所监测的14个重点城市中,二手商品住宅成交套数几乎全线暴涨,多个城市单周成交量环比增幅超过300%。

业内预计,今年一季度,北京二手房交易量将超过6万套。不过对于中介市场而言,这只是短暂的繁荣,下两个季度或将迎来小中介门店关闭潮。

上海中原地产金杨店工作人员称,“进入3月的最后一周,虽然二手房交易仍较为活跃,但与前段时间的火爆情形相比,已不可同日而语。现在客户也不急着连夜过户了,‘闪签’的情况也很少,特别是买家产生观望情绪,交易量明显下降。”

不少业内人士认为,3月政策真空期透支了市场需求,同时地方落实“国五条”的措施也会抑制部分需求,可以预见,随着“末班车”到站,部分城市二手房市场可能会异常冷清。

### 应避免误伤合理需求

“国五条”出台后,为“突破”限购及税收政策,有些夫妻竟通过离婚来规避,网上甚至流传着“离婚买房攻略”。

易居房地产研究院副院长杨红旭称,让居民通过离婚的方式规避交易税费,并不是调控政策的本意。居民在不同阶段有不同的居住需求,调控政策应当鼓励“梯

度”购房,合理考量不同人群的购房需求变化,才能平衡多种需求。对于改善型需求来说,地方政府在落实细则时应避免误伤,而不是一味地通过增加交易成本来限制合理需求。

21世纪不动产上海区域市场研究部近日发布的报告称,目前楼市调控政策已有效挤出投资者,去年上海楼市成交量的九成由刚需构成。自“国五条”调控细则发布后,上海市二手房市场掀起的一波成交高峰中,首次改善型需求和二次改善型需求的占比均出现比较明显的上升。

21世纪不动产上海锐丰总经理叶厚彪称,按差额的20%征收个人所得税,虽然短期可能导致成交量下降,但肯定不会像限购一样对楼市产生非常大的影响。从长期来看,在买卖双方的博弈中,可能会纠正现在楼市买卖中的不良习惯,即由买家交付所有税费,而改为买卖双方税费各付的健康市场行为。

### 楼市泡沫隐忧再现

近年来,随着房价一路走高,楼市“春天派”的预测似乎每言必中,在与一些看空者的打赌中也大多赢得胜利。但随着房价继续上涨,业内对楼市也开始持谨慎态度。万科董事会主席王石认为,中国楼市存在明显泡沫,且可能因失控而破裂。

根据国家统计局日前公布的2月份70个大中城市住宅销售价格变动情况,新建住宅价格环比超九成上涨,京沪穗等一线城市涨幅居首,且均创历史新高,引起了业界的普遍担忧。

北京中原地产研究总监张大伟称,由于货币供应量的提高、购房者对新政策的恐慌以及开发商的加速投资,近期楼市泡沫,尤其是一线城市,愈发明显。

上海房地产经纪协会副会长朱大鸣表示,房价上涨压力并不等于部分城市的房地产市场没有泡沫。一线城市房价的反弹速度很快,楼市“国五条”能否抑制其涨幅,目前尚不好说。

王石则指出,过去两年中国楼市调控还是有效的,抑制了房价疯涨。但仅靠硬性行政措施的抑制做法不可持续,政策还需调整。

张大伟也认为,挤出泡沫,即控制房价上涨并非治本之策,只有提高居民收入,使其与现在的房价相匹配,同时降低经济对房地产行业的依赖,才能消除房地产市场的泡沫。(据新华网)

## 北京严格执行公积金认房又认贷

记者26日获悉,从25日起北京各区县中介机构中公积金“认房不认贷”的通道已全部关闭,购房者若申请公积金贷款买房,已严格执行“认房又认贷”。

上周末,坊间曾传闻“3月25日起北京住房公积金二套房贷款将调整为‘认房又认贷’”,尽管事后北京住房公积金管理中心出面辟谣,北京一直执行“认房又认贷”的政策,从未做出过调整,可由于此前中介机构在操作中有过“认房不认贷”的实例,还是令市场感到房地产调控收紧。

记者从中介公司了解到,北京市各区县确实严格了对公积金贷款审核,以初审日期为准,25日起“认房不认贷”一律无法再通过。据悉,目前公积金管理中心只要查出申请人此前名下有房产或者有过房贷征信记录,申请公积金贷款时就会被认定为二套房。也就是说,除了名下房产出售后再申请公积金贷款将被认定为二套房外,申请人若曾使用贷款在外地购买过房产,即使是首次在北京买房,仍将被认定为二套房。

对于北京公积金贷款开始认房又认贷,中原地产市场研究部总监张大伟分析认为会影响10%左右购房者,并且该政策会威慑购房者。(据《上海证券报》)

### 国土部副部长建议:

## 从第三套房开始征不动产调节税

国土资源部副部长胡存智日前在中国发展高层论坛上表示,应该考虑把现在已经成功的限价、限购的政策及时总结。当前最值得考虑的是对现有的房屋,对第二套以上,比如说从第三套开始征收不动产的调节税。

胡存智称,数据表明,如果按照每年的城市化率进城的人口量来说,每年的土地供应量是供过于求的。但是实际上目前的市场表现出来的情况却是供不应求,抢购与价格提升是供不应求的表达方式。主要原因是投资性的需求,还是过于旺盛,居住需求已经得到满足的情况下,投资性需求觉得供不应求。

“从国家的情况来看,应该再进一步深化调控措施,把调控的工作更加引向深入。”胡存智表示。“当前最值得考虑的是对现有的房屋,对第二套以上,比如说从第三套开始征收不动产的调节税。因为限购、限价的政策,从近两年情况看效果是比较好的。大家回想一下,两年多来房地产的形势基本上是稳定的,价格基本上是稳定的,尽管去年底今年年初有所波动,但是总体是稳定的。”(据《上海证券报》)

# 房地产调控需要政府动真格

广东日前率先发布了落实“国五条”的地方细则,“粤五条”沿袭了“国五条”的大框架,分别从切实落实政府稳定房价的责任、坚决抑制投资投机购房需求、增加中小套型普通商品住房供应、加快保障性安居工程建设、加强房地产市场监管五个方面,给出了广东将如何继续抓好房地产市场调控的指导意见。

自“国五条”细则下发后,全国各地楼市再掀波澜,其中在二手房市场中出现过户大潮,成为一大“景观”。二手房市场在经历“窗口期”,成交持续两周井喷之后,“末班车”效应正在逐步减弱。据中原集团监测的数据显示,上周京津沪穗等4

城市的二手住宅成交量较此前出现了约一成的回落。显然,市场的未来走势依赖于政策的进一步落实。“粤五条”的出台,成为现时市场的重要焦点。广东的这个“第一”,不仅是为了稳定市场局势,更彰显了省政府对房地产市场坚决调控的信心。从出台的细则条文来看,“粤五条”在明确贯彻楼市调控新政之余,依然留给市场一定的遐想余地。比如,在转让二手房是否征收20%个税和房价控制目标上,“粤五条”都作了原则上的响应和要求,但具体执行程度几何却仍待深圳、广州等市一级的细则。毫无疑问,大家所关注的政策执行问题会在最近一段时间密集登场。

“粤五条”细则中,第一条措施就是要求广州深圳落实房价责任制,要求两个城市严格执行房价调控目标,并且保持房价的稳定,并要求其他地区要结合实际,抓紧制订稳定房价的具体方案。对执行相关政策措施不到位、房价上涨过快以及保障性住房建设进度缓慢的地区,要及时对该地区政府负责人进行约谈和问责。今年全国两会,房地产再次成为政府工作报告中的一项重要内容。相比2012年政府工作报告,今年政府工作报告对此的表述更为“坚决”。首次提出“稳定房价工作责任制”,这一提法在往届政府工作报告中并未出现,意味着政府已经着眼健全稳定房地产市场发展的

长效机制。地方政府对于稳定楼市的责任已不容回避。在强力调控政策的作用下,2012年的房地产市场,不仅以冷淡的交易开局,而且上半年一度陷入“量价齐跌”,使不少地方政府误认为,并无推出房价控制目标的必要。2013年开局,“重申”房价控制目标是为了让地方政府的调控责任更加明确。

在调控的同时,为了让楼市健康发展,保护刚性需求同样重要。显然,“国五条”中“个人售房按转让所得的20%征税”的规定,旨在增强房地产业主长期持有的决心,摊薄短期投机的利润。然而,目前楼市由于供求不平衡,购房者多处于“弱势”一方,多增加的交易税负或转嫁给

购房者,刚性需求可能被“误伤”。全国两会期间,针对“国五条”误伤改善性需求和刚性需求的担忧,住建部表示如果细则执行起来有问题,会有相应的保护措施。基于此,“个人售房按转让所得的20%征税”等引发关注的政策在地方执行细则中,如何保护合理的刚性需求,如何差别化征税,以及如何实现地区差异化,便成为地方首要考虑的问题。

房地产调控的最终目的,是为了遏制房价过快上涨,让房价回归合理价位。这迫切需要地方政府动真格。在房地产市场各种问题错综复杂、利益纠结的背景之下,政策调整与制定更需要综合考虑与平衡各种因素,增强政策目标的针对性、精准度与有效性。“粤五条”的出发点正在于此。(南方)