

2013年9月27日 星期五  
 责任编辑:王娟 电话:6203145  
 版面设计:陈艳 校对:臧华

# 国土部:将严防高价地作为近期市场稳定首要目标

国土资源部召开部分城市房地产用地管理和调控工作座谈会,要求做好近期和下一阶段工作,切实稳定土地市场。

国土资源部副部长胡存智25日在座谈会上说,必须看到所谓“地王”出现后面的复杂因素,包括房价连续上涨、量价齐升,房企回笼资金较快,拉动了房企对土地的需求;一些大型房企加大了对优质地块的争夺力度;一些地方政府默许甚至助推出现高价地;一些地方在债务压力下,集中推出优质地块。这反映出一些城市认识不够,工作不力,把握市场节奏有欠缺,致使调控政策没有发挥应有的实效。各地落实调控政策措施还需要大力改进。

胡存智说,四季度,国土资源管理部门要加大高价地的防范力度。四季度土地供应将迎来新高峰,加之地方政府性债务偿债压力,市场产生高价地动力很大。各地务必严防密控,精心设计土地出让方案,将严防高价地作为近期市场稳定的首要工作目标。

他说,在防范地价异常波动的同时,房价持续较快上涨和供需紧张的城市,要继续增加住宅用地供应,在四季度加快供地进度。必要时压缩其他用途土地的供应规模,优先保障住宅用地的供应。各城市特别是4个一线城市要调整并公布住房用地供应计划,向社会释放土地供应增加的积极信号,以过去5年实际供地平均量为标准,持续增加住宅用地供应,保证一定的增幅。

(据《中国证券报》)



## 房产税试点扩围或将加速

中国人民大学经济研究所日前发布的2013年第三季度中国宏观经济分析与预测报告指出,改革开放以来,我国经济取得了很大的成就,但在产业结构中也存在着一些问题,在未来的产业转型过程中,需要相关的政策配套,包括尽快开征作为地方税种的房地产税,用于完成城镇化以及支付地方政府融资平台,从而化解潜在金融风险。

报告主笔人、中国人民大学研究生院副院长、经济学院教授刘凤良指出,中国经济在转型和发展的过程中,一些矛盾日益突出,比如工业部门比值偏大,我们工业企业内部能耗的产业相对过多,造成的污染问题严重,服务业的发展又不相匹配等,这样的一些现状使得我们有必要反过来考察一下产业结构问题。

刘凤良分析称,政府应把注意目标放在市场的失灵方面。中央政府应更多地关注地区之间共同出现的市场失灵,也就是地区之间失灵问题,例如食品安全、环境污染。从地方政府角度来看,应该更多关注于地方的发展,在当前来看,城镇化是地方政府应该担负起来的责任。基于关注点的差异,也应该调整现在的中央政府和地方政府的收入结构。

报告建议,如果将地方政府的职能定位于城镇化,那么最合适的税收就是作为地方税种的房地产税。由于一个地区的房价会显著受到当地公共服务水平的影响,因此政府为获得更多收入必须提供更好的公共服务。同时通过房地产税获得的收入可以支付地方政府融资平台,从而化解潜在的金融风险。报告建议对存量按照高额累进税率进行房地产税的征收,可以借此将存量住宅推向市场,加大住房供给。

(据《京华时报》)

## 建银国际:内地房地产“金九银十”或推迟

建银国际25日发表报告指出,中国房地产市场过热令“地王”屡现,担心内地未来若再有限制楼价政策出台,影响下半年楼盘销售,传统的“金九银十”或推迟。

建银国际的内地房地产研究报告指出,内地房地产开发商为即将到来的销售旺季积极准备充足的可售资源,但是银行方面透露按揭贷款接近限额,审批周期大幅延长。同时,上半年楼盘平均售价攀升,价格水平几乎突破了今年年初各地政府制

订的限价。若一些大城市要把房价维持在可负担水平上,将面临一场硬仗。

各种因素作用下,房地产公司利润率收窄,所以建行国际担心此情况或导致未来房地产的楼盘预售不能如期进行,预计今年的“金九银十”房地产销售旺季可能推迟。由于去年同期的同比增速基数较高,今年下半年的情况恐怕不会太好。此外,由于长期宏观前景的不确定性,以及信贷紧缩可能依然存在,对房地产行业也有

负面影响。

今年以来一线城市楼价仍持续上涨,令政策风险不断上升。随着年尾临近,尤其是随着各地方政府需要将全年的均价增长目标控制在一定范围内,政府可能会出台进一步价格调控措施。该行预期,为将整体均价维持在合理水平,地方政府可能收紧豪宅的预售权审批。若楼价失控,政府可能实施房产税试点,收紧限购令以及收紧二套房贷款。

(据中国新闻网)

## 北京首个自住商品房地块入市

房价有望逐渐抑制

记者从市土地整理储备中心网站发现,北京第一宗“自住型商品房”地块25日正式入市。这距离北京提出落实“进一步降低自住型改善型商品住房价格”的房价控制目标不到一个月的时间,有观点认为,此措施有望逐步抑制房价的上涨幅度。

公开资料显示,首块挂牌出让的自住型商品用地是海淀区东升乡R2二类居住用地项目。该地块挂牌出让起始价为4.5亿元,竞价阶梯为200万元。此外,本次出让地块将配建建筑面积不少于8000平方米的公共租赁住房。

据悉,本次挂牌出让设定上限价格,当竞买报价达到上限时,不再接受更高报价,转为在此价格基础上通过现场竞价“自住型商品房”的方式确定竞得人。

中原地产市场研究部总监张大伟分析认为,该地块是第一次超过合理价格上限之后不再竞争保障房,而是竞争自住型商品房的地块。这意味着,北京自住商品房的比例将越来越大。

据张大伟透露,目前该区域普通商品房售价已经达到4万元/平方米以上。但本地块比较小,而且其中有8000平方米的公租房,所以预计地块竞争不会过于激烈。业内预测,该地块对手中地少或是新进入北京的外来开发商企业有比较强的吸引力。

中原地产判断,从目前市场看,虽然“金九银十”量价上涨已经成为定局,但北京后期即将出台的限价竞价地每年2万套的供应量,以及其他可能出台的长效机制将会在四季度逐渐出台,这些措施有望逐渐抑制房价的上涨幅度。

(据《北京晨报》)

## 楼市已现“高处”终将“不胜寒”

又是一年“金九银十”时。此时,百城房价已连续15个月上涨,而其中绝大部分城市的房价,已经站在了历史的制高点。

市场的火热几乎在所有人的意料之中。捂盘已久的开发商忙着推盘,甚至连无预售证的房产都早早推入市场;担忧房价进一步上涨的购房者则迫不及待出手,即使要冒着签“双合同”,首付成数上浮或贷款利率上浮的风险。

量价齐升背后,却不时有开发商对笔者私下表示,“我自己也看不懂现在的楼价”。一位本地房企营销部门负责人甚至曾玩过玩笑般的质疑:“这个地方卖到这个价钱,能有人买吗?”而事实是,该盘

开盘当天便赚得盆满钵满。

一位房地产观察人士直言,经过数月的暴涨,以前曾经是“洼地”的广州的房地产价格已经偏高,整个市场已现疯狂苗头。暴涨或将引来调控,房地产市场将在明年陷入横盘或者稍有回落,这样的观点被越来越多地产界人士所接受。

“高处不胜寒”,在大家贪婪的时候,有一部分人已开始恐惧。但另一位房产界资深人士却对房价充满信心。其对笔者笑称,通常调控之时,就是房价大涨之日,今年3月份已是明证。

在这个节骨眼上,国务院在本月中旬发布《关于加快发展养老服务业的若

干意见》,提出了明确的方向——中国人手头的房子,在满足居住需求、大人入学、小孩入学、投资保值等诸多功能之外,还衍生出了养老功能——对于看好楼市的那一群人,这未尝不是另一种可能的“利好”。但是,已经陷入疯狂的房地产,是否能数十年如一日地保持现在的价值,有谁知道呢?

没有一个商品是只涨不跌的,目前的“高处”究竟在未来是多是低,能否承担起未来养老的重任,一切都还需要时间来判断。

(据《广州日报》)