

新“国五条” 蛇年房市第一把利剑

特邀撰稿 刘学智

中央定调 2013 年楼市调控,“国五条”稳定市场预期。在楼市响起一片“涨”声之时,2 月 20 日举行的国务院常务会议出台了楼市调控“国五条”。会议不仅再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策,坚决打击投资投机性购房,还在继 2011 年之后再次提出要求各地公布年度房价控制目标。此外,会议在明确既有政策的基础上,还提出了对房价上涨过快的城市及时采取限购措施,以及建立稳定房价工作问责制等内容。

分析人士认为,坚持调控政策不动摇、力度不放松,这无疑扭转市场预期的及时举措。多位业内人士分析认为,虽然会议并未提出具体的调控新举措,但是预计两会后中央仍有可能将出台力度更大的调控新政。

政策出台契合市场走势

可以说,“国五条”的出台与当前的房地产市场走势十分契合。

2012 年房地产市场已整体回暖,而在蛇年春节前后,主要大中城市楼市仍然表现为持续升温,成交量较同期水平维持高位,房价呈现上涨迹象。根据中房指数数据显示,1 月份全国前十大房企实现销售额 734 亿元,环比增长 12%,同比增幅高达 185%。

2 月份以来,二手房市场成交量虽然受春节假期影响显著回落,但是价格上涨势头并未减弱。根据汉宇地产市场研究部 40 个重点板块监测数据显示,2 月份,上海二手房挂牌价格环比上涨 5%。其中,中低端二手房市场价格平均涨幅达 7%。

房价上涨预期,促使以首次置业、置换型为主力的购房人群加速入市。虽然也有部分购房者和房东 2、3 月份会维持观望,待今年调控政策明朗化。但是多数购房者认为,政策即便有所收紧,对于房价上涨的影响也有限,所以二手房东跳价、涨价、惜售的意识仍然强烈。

自 2009 年 12 月份开始楼市调控以来,政策经历了四次升级,分别是 2010 年 1 月的“国十一条”、4 月的“国十条”、9 月的“9.29 新政”、2011 年 1 月的“新国八条”,而这次出台的“国五条”则是第五次调控升级。“国五条”中稳定房价的新政包括,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建设、加强市场监管等五项内容。

房价高企 将抑制新型城镇化进程

中央将推进城镇化作为今年经济工作的一个重点,强调“要积极稳妥推进城镇化,着力提高城镇化质量”。当前的高房价却将在很大程度上制约新型城镇化的发展。

随着商业地产租金的不断上涨,许多行业面临高企的成本已不堪重负,这明显抑制了经济的活跃程度。

近两年来,中国的商业地产租金整体呈现飞速上升趋势,特别是核心黄金商圈的物业租金成本年均增幅达到两位数。据报道,仅广州的商业物业近两年整体租金年升幅就在 5%-10% 左右,热门区域更可达 15% 以上。由此引发的零售、餐饮商们因难以承受高租金不得不搬离原址,甚至关店的情况愈演愈烈。零售企业因高租金被迫迁甚至关店的现象已经在全国蔓延。

新型城镇化还强调“要把有序推进农业转移人口市民化作为重要任务抓实抓好”。然而,商业地产租金的高企加重了企业经营的负担,压缩了其利润空间,许多企业生存因此举步维艰。经济活动的趋冷势必会导致就业需求和工资水平下降;另一方面,住房价格和租金的攀升也提高了民众的生活成本,降低了百姓的消费能力,这些都对农村转移人口“市民化”构成了不小的障碍。

高房价不但会破坏营商环境的完善,降低投资活力;还难以避免地会使就业环境恶化,抑制民众的收入增长,同时提高百姓的生活成本。这些都不利于新型城镇化的推进,成为城镇化过程中的障碍。因此,房地产调控仍任重道远,政策层面的任何松动都会对中国经济未来发展构成不可忽视的风险。

别看现在因城市化进程的快速推进带来了房产市场的刚性需求,房价持续多年上涨,一直居高不下,但随着人口老龄化社会的渐行渐近,老一代人的谢世将会使很多住房处于空置状态,因房屋过剩而导致房价一泻千里并非耸人听闻,而是可想而知的。

从现实的情况来看,由于房产市场仍存在刚性需求,即使是在一系列严格的调

提要

2 月份以来,二手房市场成交量虽然受春节假期影响显著回落,但是价格上涨势头并未减弱。根据汉宇地产市场研究部 40 个重点板块监测数据显示,2 月份,上海二手房挂牌价格环比上涨 5%。其中,中低端二手房市场价格平均涨幅达 7%

控政策作用下,房价依然还是看涨,囤积房产可以升值,因而一些手中有房者大都不肯轻易出手变卖房产——还想着再升值呢。这在很大程度上抑制了住房市场的有效需求,使得房价居高难下,也使得那些需要购房居住者经济压力更大,最终使得居民大都将消费的“宝”压在房产上,而无钱用于其他方面的消费。

让居民将消费的“宝”长期压在住房消费上,不利于产业优化和经济转型。房产经济毕竟是一种带有虚拟性的经济,如果不将其中的泡沫挤出来,使房价降下来,不仅无益于实现改善民生的初衷,反而会加剧民生之痛,也会抑制国内市场的有效需求。

从长远来看,如果不让囤房者将闲置的房产“吐”出来,让其等到人口老龄化社会到来再一起在市场上释放,无疑会给将来的经济持续稳定增长埋下一个深深的隐患。

同时,高房价使得资本涌向房地产产业,其他许多实体经济没有资本支撑而濒于崩溃的边缘。

因此,控制高房价十分必要,既利国又利民。

必须坚决抑制投机投资性购房

严格执行商品住房限购措施,已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面,按统一要求完善限购措施。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。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。

对于中央再次重申抑制投资投机,同策咨询研究中心张宏伟分析称,“去投资化”政策强化执行,张宏伟推出,总体定向宽松中伴有“阶段性”收紧,将成为 2013 年房地产市场的总体调控特征。

“新国五条”对房地产调控在定位上有所突破。国务院常务会议指出: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。定位到“基本政策”上表明房地产调控必将是一个长期任务,各项调控政策必将要长期坚持。这个定位击碎了一些人寄希望于调控是短期行为、权宜之计的梦想,击碎了一些人拿什么经济规律否定调控的幻想。

必须坚决抑制投机投资性购房。让房产回归住的功能,让投机投资购房者血本



无归、大大亏损才是抑制投机投资购房的有效途径!

楼市调控 不排除出台更严政策可能

很明显,中央对于今年楼市调控的主基调依旧为从严的态度。但是从另一方面看,本次出台的“新国五条”并没有提出“实质性”的内容。此外,从“新国五条”出台的时机看,随着全国两会的临近,楼市调控处在一个非常敏感的时期,如果一旦房价再次飙升,那么新的楼市调控政策也将呼之欲出。

虽然此次中央仅再次强调严格执行限购、加强住房及土地供应等“老政策”,但是近期有关于二套房首付提至七成和上调贷款利率的消息早已在市場上传得沸沸扬扬。

会议并未涉及具体信贷政策,实出乎众人之意料。但需要注意的是,虽未涉及但并不意味未来不涉及,其次会议内容丰富几乎涉及房产调控的方方面面,范围其实远超出传言的内容。

中央在祭出“国五条”之后,未来是否会有更新更具体的房地产调控政策出台?

国务院此次再次强调对房产税和住房信息联网政策的实施,有关人士认为,“房地产税是市场管理不可缺少的手段。一方面国家税务主管部门要做有计划的推进工作,来帮助地方政府;另一方面,地方政府也要有主动性,让市场尽快成熟。”

中国社科院城市发展与环境研究中心主任牛凤瑞表示,房地产政策发生重大调整的可能性不大。但是,因为房地产跟宏观经济的走势密切相关,宏观经济形势的变化,可能造成一些政策的微调。

牛凤瑞则直言,银行利率等信贷政策措施的调整对房地产市场的影响和产生的效果更为直接,如果传闻属实对市场的杀伤力会很大。

差别化房贷政策继续深化、限购政策继续趋严与扩容,重点在于继续保持控制购房需求的力度,意味着更加严格的“限购”“限贷”政策还将有望在部分城市出台。

新“国五条” 扩大房产税试点范围

会议指出,近年来,各地区、各部门认真贯彻落实中央关于加强房地产市场调控的决策部署,取得积极成效,投机投资性购房得

到有效抑制,房地产市场形势逐步平稳。

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。要保持政策的连续性和稳定性,严格执行并完善有关措施,促进房地产市场平稳健康发展。

自 2011 年开始实施的住房限购、差别化住房信贷和税收、增加土地供应等综合性政策措施,对合理引导住房需求、缓解供求矛盾、稳定房价特别是一些热点城市房价过快上涨,发挥了关键作用。但是,自 2012 年四季度以来,部分地区放松调控的意愿有所增强,出现了住房成交量齐升的势头,不能不引起人们的关注。

特别是进入 2013 年以来,部分热点城市和区域中心城市交易量持续放大,房价反弹趋势明显,加之一些不实信息的误导,市场预期出现变化,部分城市非理性购地购房现象有所抬头。如不及时采取针对性措施,强化调控政策,有可能形成房价过快上涨并向更多地区蔓延之势,不仅严重影响已经取得的调控成果,还会加剧今后调控工作难度。

此次国务院会议出台五项调控政策,既体现政策的连续性,又具有针对性。以限购政策为例,既强调“已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面,按统一要求完善限购措施”,又提出新的要求:“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”,以“完善稳定房价工作责任制”为例,要求制定并公布年度新建商品住房价格控制目标,是既有政策的重申,但是加上“按照保持房价基本稳定的原则”为前提,则是针对一些城市房价控制目标暴露出的问题从严要求的体现。

同时,房产税试点扩大的趋势已经十分明显,虽然仍存在制度建设等多方面问题,但房产税作为调控房地产的长效机制之一已经作为一项主要手段被确定下来。

“新国五条”最大的亮点、最具体的措施是明确提出“扩大个人住房房产税改革试点范围”。“新国五条”明确房产税扩大试点使得这一政策有了一个清晰预期。估计不排除从多购房者的资金查购房前的纳税情况,是否有偷、漏税的情况。

见实效是硬道理

当然,对于“新国五条”最终效果如

何,有许多怀疑、质疑的声音。有质疑声音认为,“新国五条”过于笼统、空泛、不具体、老生常谈,操作性差,效果有待观察。

近一段时间以来,关于楼市调控措施的话题众说纷纭,其中不乏像二套房门槛提高等硬性措施,可见民众对这次的楼市调控是寄予了很大期望的,希望十年来的第九次调控能够将房价趋于合理的愿望得以实现。对于此次的调控,大部分人觉得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。温和也好,强势调控也罢,见效才是关键,让“居者有其屋”才是硬道理。

据了解,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年春节同期上涨,其中 14 个城市成交量涨幅超过一倍。楼市可谓是“涨”声一片。现实生活中,中国人“居者有其屋”的传统观念根深蒂固,而这种观念所引申的各种环节都离不开房子的需求。他不仅关系到购房者的婚姻幸福指数,更能影响以下的几代人。

因此每次的楼市政策调控都备受观众瞩目。针对此次新的“国五条”,这五方面政策措施从表面来看大多是对原有措施的强调,但仔细分析发现,其兼具连续性针对性,而且不乏新意,如关于限购政策、房产税扩容、差异化信贷、房价控制目标等原有调控政策的表述仍有趋紧迹象。同时,会议更是确定,坚决抑制投机投资性购房,严格执行商品住房限购措施,扩大个人住房房产税改革试点范围。这正是公众需要的信号。由于房产税作为一种调节收入的杠杆,本身是好的,在西方国家已经运用成熟。但在充分考虑我国国情的情况下,怎样才能发挥出房产税的有效调节作用,还需要进一步的完善,才能更好地为调控楼市服务。

随着一步步的楼市调控针对性的加强,让楼市回暖的信号也在逐步明朗化,让更多人的信心也有了大幅度提高。希望在政府的不断努力下,离“居者有其屋”的实现不会太远。

房价料难大涨

此次“国五条”传递了房地产调控政策将保持继续的强烈信号,将在相当程度上影响市场预期,后市房价难以大涨。对因近期房价变化而感到忧虑的民众来说,这一政策无疑是一枚定心丸。

无论从经济规律持续判断,还是从改善民生要求出发,房价都不该继续大涨。十几年来,我国一线城市的房价上涨幅度比人工成本和原材料成本上升幅度大得多,房价与居民收入之比越来越悬殊,大大超过国外一般水平。

部分开发商和一些学者常以刚性需求旺盛作为房价将持续上涨的依据。但是,所谓的刚性需求也是有限的,以目前的房地产投资、建设规模来看,基本可以满足。比如,2012 年北京市住宅累计施工面积 9217.8 万平方米,按北京市常住人口 2069.3 万计,人均可达 4.5 平方米;若按每套 100 平方米计,则超过 90 万套。再加上往年竣工尚未出售的住房以及大量的二手房源,应该能够应对人口增长、适婚人口成家以及危旧区改造等因素形成的刚性需求。

房价之所以居高不下,主要原因一是投资性购房等行为推波助澜;二是一些地方政府违背科学发展理念,财政来源过度依赖出让土地所致。近些年,我国实行严格的调控措施,有效遏制了房价攀高的势头,这表明房价涨与不涨很大程度上取决于调控的科学性、持续性。所以如果继续遏制投机投资性购房,坚持“国五条”各项调控政策不动摇,房价是不会大涨的。

有人提出,反腐必须从房地产抓起。同时,反腐有利于遏制房价上涨,若采取措施坚决,甚至有可能使房价下跌。如果说,从腐败与房地产的关系,得出“反腐必须从房地产抓起”的观点,在逻辑上是成立的,那么,反腐有利于遏制房价上涨。反腐将迫使拥有不法资产的官员,不得不抛售其房产,由于数量较大,或将引发房价下跌。

此外,“房姐”、“房叔”等现象的曝光,也暴露了房地产领域存在许多灰色地带。相信随着反腐败力度不断加大,还会有一些权房交易行为大白于天下,这将有利于挤出更多房地产泡沫,把虚高的房价打回原形。对此,人们将拭目以待。

房地产市场,一头系着民生,一头连着国计,决策者应当有突破利益固化藩篱的勇气和智慧,加快构建符合我国国情、系统配套、科学有效、稳定可预期的房地产市场调控政策体系,让住有所居的目标早日实现。