

国五条：加强房地产市场调控

2013年2月20日，国务院常务会议明确了五项房地产市场调控具体政策措施，即“国五条”。“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。

楼市上涨预期增强

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“929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。

原住建部政策研究中心副主任王珏林认为，本次中央强调的都不是新问题，此次重申，是因为有些城市区域市场发生了变化。所以目前应该是对房价上涨过快城市加强制度的执行和管理，有针对性地稳定市场。

对于中央再次重申抑制投资投机，同策咨询研究中心总监张宏伟分析称，“去投资化”政策强化执行，无新政推出，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。

“国五条”还要求，已实行限购城市按统一要求完善措施，未实行限购城市房价上涨过快的，应及时采取限购等措施。

或出台更严调控政策

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。

陈国强表示，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。

那么，中央在祭出“国五条”之后，未来是否有更新更具体的房地产调控政策出台？

中国社科院城市发展与环境研究中心主任牛凤瑞对记者表示，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。



2013年新国五条具体内容

2013年2月20日，原国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，研究部署继续做好房地产市场调控工作。据新华社报道，这也是当届政府召开的最后一次国务院常务会议。

此次国务院常务会议明确了五项具体政策措施：

(一)完善稳定房价工作责任制。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。

(二)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。

(三)增加普通商品住房及用地供应。2013年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。

(四)加快保障性安居工程规划建设。全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013年底前，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。

(五)加强市场监管。加强商品房预售

管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

链接

2013楼市关键词

假离婚

2013年3月1日，备受关注的“新国五条”落地。与新政落地同步，在北京、上海、天津等一线城市，为争取优惠房贷政策而“假离婚”的现象开始频频出现。为享受首套房的房贷利率优惠、规避房贷政策，全国各地，“假离婚”潮开始蔓延。

日光盘

2013年，由于楼市的火爆，“日光盘”的新闻时有出现，就在年末，在各地加码调控情况下，“日光盘”现象仍有出现。2013年内最后一个周末，北京市共有4个项目开盘，其中三个自由购项目开盘当天全部销售完毕。

鬼城

与一线城市火热形成鲜明对比，部分二三线城市被曝出“空城”现象。2013年，内蒙鄂尔多斯市多次被报道为“鬼城”，当地大量楼盘停工，此外，神木、惠州大亚湾也“荣登”“鬼城”榜。上述报道的现象，更加剧了市场对二三线城市房地产泡沫的担忧。有报道称，中国的房地产目前跟我们的资源一样，过度集中在几个大城市，这些城市由于经济、政治的原因，确实处于硬需求阶段，没有什么泡沫可言，但在二三线城市里，房地产的泡沫已经很严重了，严重到蔓延开来的鬼城随处可见。

房地产商

2011年4月，SOHO中国携手新浪乐居房产电商频道进行第一次合作，首次实现全程网上交易。此后，房地产与电子商务的联姻迅速升温。当下，房产电商开始成为很多房企主动或被动的选择，多家网站与部分传统媒体参与其中。

除了广告收入，团购费、网络费、咨询费以及会员费无疑是房产电商的赢利新增点。2013年8月，江苏省颁发《关于开展房地产合同格式条款专项整治工作的实施意见》，明确指出“受托房地产经纪机构在代理销售商品房时，不得收取佣金以外的其他费用，不得采取由第三方向买卖双方收取团购费、网络费等各类相关费用”。苏州成为全国首例对房产电商设限的城市。

钱荒

中国银行业每年的6月几乎都会出现“钱荒”现象，2013年央行货币政策委员会公布2013年二季度例会内容，再提“优化金融资源配置，用好增量、盘活存量”。从房地产的角度来看，楼市、房价、土地市场、购房者、开发商也势必会受到不小的影响。对于普通购房者而言，首套房利率优惠的取消，贷款时间的延长，势必会影响购房者入市，而购买力的下降又会影响到开发商的资金链，而这会给中小房企造成很大的冲击，甚至可能带来行业洗牌。

海外融资

继2013年5月房企海外融资规模超越2012年全年后，房企海外融资的热情仍然持续发酵。2013年，多数上市房企已有融资计划或进行了融资。据不完全统计，仅是四季度，包括万达、旭辉、绿地、雅居乐、中海、恒大在内，已经有超过20家房企进行了不同方式的融资，总募集资金大约220亿美元。较低的融资成本是吸引企业“走出去”的最大动因；而在市场调整期吸收廉价资金为下一步扩张做准备，则是终极目标。

不动产统一登记

2013年，“不动产统一登记”被专家学者以及国家权威机构提及，成为“焦点话题”。2013年11月20日，李克强总理在国务院常务会议上指出：整合不动产登记职责、建立不动产统一登记制度，是国务院机构改革和职能转变方案的重要内容。

房地产税

2013年11月12日，十八届三中全会全面部署了15个领域的改革方向，“决定”中的有关“税改”方面的举措引人注目，其中提及“加快房地产税立法并适时推进改革”。而日前，国家发改委法规司行政处副处长韦大乐处长介绍，全面落实十八届三中全会提出的财税体制改革方针，涉及一系列财税立法和修法任务。2014年将新立3部法律，其中包括《房产税法》。

(本报综合整理)

反腐风暴 重挫六大行业

2013，“苍蝇”“老虎”一起打已经成为一个基本的、也是被广为认可的反腐新常态。

反腐力度空前

2012年年底，前四川省委副书记李春城被中纪委带走，被称为新一届中纪委烧的“第一把火”有媒体归结，由此案开启的反腐布局分为三部曲。

2012年12月到2013年1月是“新官上任头把火”，李春城在此间落马，2013年6月下旬到7月中旬是中程发力，4位高官在此期间被调查，2013年8月底9月初的中石油案则把反腐推向了高潮。

12月27日，中央纪委监察部在其官网上公布，政协第十二届全国委员会经济委员会副主任杨刚涉嫌严重违纪违法，目前正接受调查。仅隔两天，又宣布李崇禧涉嫌严重违纪违法被调查。这早已经不是“三把火”了。

按一般人的看法，省部级高官落马绝对是“重量级”消息，因而“眼球指数”向来居高不下，受社会和舆论关注度极高。

2013年10月22日，最高检曾向全国人大常委会作反贪工作报告提到，近5年来（2008年1月至今年8月），全国检察机关立案侦查县处级以上国家工作人员13368人，其中厅局级官员1029人、省部级以上32人。5年间，检察机关立案查处省部级以上32人，这意味着平均每两个月左右就有一名省部级以上高官被查。

如果把从2012年以来的反腐成果单列出来的话，在一年多一点的时间内，18名省部级高官密集落马，绝对是一个“可观”的数字。

今年12月25日，中共中央公布《建立健全惩治和预防腐败体系2013-2017年工作规划》。中国政法大学副校长马怀德表示，五年规划的反腐路径，强化了对“特殊群体”和“特殊案件”的惩处，表明未来很长一段时间里，中央“打老虎”“拍苍蝇”的力度将有增无减。尤其要保持高压姿态，对于一些高级别涉案干部，不会有收手的时候。

反腐重挫六大行业

博彩业前景黯淡

前些年中国经济红火时，澳门是让多余资金流出中国的减压阀。但如今经济增长趋缓，公众对腐败的怒火越来越大。北京会下决心打击携款出境行为，这可能会限制颁发旅行许可来实施打击。

背景：随着中国内地赌客蜂拥至这个曾为葡萄牙殖民地的赌城，澳门近年来蓬勃发展，博彩业收入是拉斯韦加斯的5倍多。国际相关机构担心，内地富豪利用赌场清洗腐败所得，可将钱财非法转移出中国内地。

高档酒店营业额大降

工作人员说，团拜会大量取消预约，这对他们的营业额造成了很大的影响。营业额与往年同期相比可能会下降六七成，取消宴请的大客户大多是政府机关和国企。

背景：财政部部长谢旭人在全国财政工作会议上表示要狠抓增收节支，在落实好结构性减税政策的基础上，加强机构设置和编制管理，严格控制人员经费、公用经费等一般性支出，严格控制“三公经费”支出。

限酒令打击高端白酒

近期政府在高端白酒消费上加大限制力度，甚至“不喝酒”都已经出现在相关文件中。因此，政府部门、国企等三公消费治理继续从紧对白酒影响很大。

背景：在中国的白酒市场，政府与白酒的联系，有一部分体现在“公务接待酒”上。有的是既有白酒品牌，通过艰难公关，成为政府指定的公务接待酒，有的白酒品牌，本身就是政府的某种支持下才创立，是当地政府的礼品酒、也是当地的一处税源。

官员抛二手房

许多官员拥有几十套房子，对市场起着极坏的作用。当房子成为真正的需求，而不是由官员藏起来，这样的话房地产市场才会恢复到正常的市场。

背景：灰色房产的数量目前仍然面临难以考究的困难。尽管早前各地被曝光拥有数十套房产的落马官员个案比比皆是，然而，这些“房叔”、“房爷”、“房姐”等个案只是整批“灰色房产”群体中的九牛一毛。有部分灰色房产隐藏在隐形渠道中，很难查出来。

会议摆花销量暴跌

由于政府会议活动不摆花，鲜花需求量少，近期广州盆花销售量锐减。有花商称，最近宴会用盆花的销售额与往年同期相比，下跌了八九成。

背景：能对鲜花供应市场产生如此“致命”的打击，可见一些政府机构在铺张浪费方面有多么惊人的能量。销量锐减的鲜花固然表明政府在这方面的预算进行了大幅度削减，但是削减的这类预算能否转化为公众的福利，还要打上一个大大的问号。

名表奢侈品遇冷

“微笑表哥”被双规之后，官员们对手表佩戴变得敏感起来。一位在国家机关工作的公务员称，现在很少能看到领导戴手表了。

背景：2012年中国内地奢侈品市场增速从2011年的30%放缓至7%左右，这是从2006年以来中国奢侈品市场增速最低的一年。2012年10月政府出台的新政策推动了奢侈品馈赠风潮的暂时减退，其中，男性奢侈品产品受到了较大的影响。

(本报综合整理)

雾霾锁国：生态灾难演绎赤色经济

■ 陈芳 倪元锦 陆文军 报道

2013，雾霾几乎席卷大半个中国。

104个城市重度“沦陷”，平均雾霾天创52年之最；多地橙色、红色预警不断，PM2.5增至700、1000，爆表的“霾”纪录，令人震惊。

“应急”措施难管用，“霾天”却成常态化。13亿中国人，该如何应对这场“生态灾难”？

104个城市重度“沦陷”

2013年12月10日，按照《辽宁省环境空气质量考核暂行办法》，依据超标程度，辽宁首次给8个城市开出“雾霾罚单”，罚缴总计5420万元。

2013年12月，中东部遭遇入冬以来最严重雾霾，尽管不少环保部门进入“战时”应急，仍无法阻挡上海、南京、杭州等地持续入围重污染“黑榜单”。就在长三角上空的雾霾渐散之时，空气“尖子生”海口、福州又笼罩在霾下。

生活成本“倍”增长。面对无法驱散的雾霾笼罩，空气净化器等PM2.5活性碳口罩，与防霾有关的商品迎来销售“井喷”。

“抗霾攻坚战”变为旷日持久的“应急举措”，学校停课、公车停驶，污染企业紧急“拉闸”……这些无法改变，8亿多人在严重污染的空气中，“连呼吸都困难”。

全国人大环资委巡视员何嘉平指出：“‘霾祸’非一地一城之痛，密集出现的雾霾污染，正衍生为‘生态灾难’。大气污染呈现频率高、‘复合型’等新特点。”

一区域性污染愈演愈烈。北起哈尔滨，南至三亚，无一幸免。遍布东、中、西部

持续时间长。2013年的“雾霾1月”里，北京有25天被灰霾笼罩。霾不但秋冬常有，夏季也时有发生。京津冀、长三角一些城市，灰霾天数达100多天，个别甚至超过200天。

一空气质量触目惊心。京津冀、长三角、珠三角成雾霾“重灾区”，每平方公里的污染物排放量是其他地区5倍以上。其中长三角空气质量总体超标60%，而京津冀地区的这一数值超标则高达180%。

一污染“元凶”日益复杂。污染类型从原来单一的“煤烟型”向“燃煤烟气+汽车尾气”转变；多种污染物相互反应形成的“二次污染”日益凸显；人口密度过大致中心城市污染排放更加集中。

中国美国商会会长孟克文对记者表示，文化多元是他们喜爱的北京，但雾霾让一切蒙上阴影，首都吸引外籍精英正面临挑战。

生态“还债”高发期

荣膺“世界第二大经济体”，却不得不为“中国速度”积累的“生态赤字”买单。中国工程院院士郝吉明对此忧心忡忡。

一团团“黑雾”涌向天空，空气中漂浮着铁锈味……记者不久前跟随中华环保世纪行采访组到雾霾“重灾区”河北调研，发现部分村镇仍停留在“村村点火、户户冒烟”的工业化前期阶段。

就在重霾笼罩之下，记者调查发现，仍有一些化工厂在冒黑烟，工地在场尘，秸秆在焚烧？当面临基本的生存危机时，不少企业和地方实在需要反躬自省。

无法回避的区域联动，地方保护却又制约着联防联控。中国经济与生态“双赢”的道路，远非想象的那样平坦。

北京市环保局环境监测处处长刘贤姝直言：“2012年首都污染物排放量几乎等于增加一个小到中型城市的排放量，大大超过环境承载力”。

对处在转型关口的中国，雾霾绝非仅是环境的灾害，更是对中国高能耗增长模式的严重警告。

据“十一五”规划，我国煤年消耗量应控制在25亿吨，实际却达近34亿吨；水泥实际年产量高达近19亿吨，几乎等同世界其他国家年产量总和；粗钢实际产能626亿吨，为其余经合组织成员之和。

郝吉明院士直言：“现在一吨钢的利润只值四五毛钱，造成的资源消耗、污染、排放那么大，发展的账怎能不好好算？！”

只追求对“环境承载”的“资源”供给增加，而不对“污染排放”的“消费”需求进行管控，是头疼医头，“消费”恐成脱缰野马。

“最担心的就是‘口号’环保。”著名环保专家曲格平指出，中国正在进入生态“还债”高发期，但一些地方面对污染的“罪魁祸首”，习惯给GDP让路，大搞回避、拖延术，迫使环保陷入被动应付。

环保产业总体水平低，制约污染治理效果。一来，不少排污企业将环保设备“束之高阁”，仅为应付检查、使用率不高；二来，低价次品设备抢夺主流环保市场，劣币驱逐良币。

“吉登斯悖论”与“治不胜治”

“如果发展的结果使健康人变成了不健康的人，变成了瘸子、跛子，这是对发展的一种讽刺。”环保部部长周生贤说。

“为什么有那么多人曾白天黑夜地开着SUV？这些车的驾驶者必定已知道，