

土地财政掣肘二三线城市限购

限购令恐遭遇执行难

国家统计局近期公布的70个城市房价数据显示，部分二三线城市房价涨幅明显，限购令“扩容在即”。中国证券报记者近日前往宜昌、岳阳等多个房价上涨较快的二三线城市实地调查发现，有可能列入限购名单的城市忧心忡忡，一些地区的监管部门担心限购影响政府财政收入，二三线城市“限购令”可能陷入执行难的窘境，执行限购政策的尺度也可能相对宽松。而当地开发商心态复杂，在调整下半年销售计划同时，逐渐放弃观望，开始进行适度促销。

□本报记者 周文天

“准限购城市”心态纠结

7月成交井喷，楼盘冒雨促销

宜昌房价上涨较快，看来要限购了。”宜昌宝佳利开发公司总经理马云波接受中国证券报记者采访时表示，如果宜昌出台限购政策，肯定会打击楼市，首先是成交量的萎缩。他们准备调整销售策略，适度促销。

“主要是宜昌去年房价涨得太厉害。”马云波坦言，对宜昌楼市后市很难判断，还需要看执行力度和土地供应。而宜昌限购令出台预期，带来当地7月楼市成交井喷行情，有的楼盘项目甚至冒雨推广促销。

宜昌房管局副局长项昌鼎说，最近房管局接待了第三批记者，都是来采访宜昌房价的。他认为宜昌房价在上半年涨幅已经回落，1-6月商品住宅销售均价为4924元。

但统计数字与宜昌本地人的切身感受有一些差异。宜昌出租车司机李作飞拉着客人在沿江大道行驶，他指着两侧的楼盘，每平方米售价七八千元，有的已经过万，道路两侧悬挂最多的就是楼盘广告。

李作飞户口在湖北枝江，他在2008年首付10多万元，在宜昌开发区购买一套102平方米的房子，折合单价3900元/平方米。他现在觉得当时的决定是正确的，他曾经想把出租车带牌照以40万价格转让，一次性支付房款，但他最终还是选择了贷款。一年后，他的房子市场价涨到了每平方米4900元，今年已经涨到5900元。

“每年单价涨1000元。我一年的收入，就算不吃不喝也追不上房价的涨幅。”李作飞说，虽然他不清楚宜昌有多少开发商，但他感觉宜昌这几年到处

在盖楼。

供职一家企业的会计周一根告诉中国证券报记者，宜昌的葛洲坝、三峡总公司已经外迁，宜昌本地大企业不多，他认为靠矿石资源赚钱的人和外地投资客，炒高了宜昌房价。

项昌鼎说，去年他还经常接到亲友希望介绍打折楼盘的电话，楼市调控启动后，这类电话一度沉寂，最近又接到了类似的求助电话。他认为这是刚性需求。

对于限购令的影响，多数人的判断是，房价还会涨，只是涨得慢。“青菜、猪肉、工人工资都涨，拆迁成本增加，又有通货膨胀，房价当然涨。”李作飞说，他要是有多余的钱，趁没限购再买一套。

但也有少数人认为如果严格限购，外来人口不能到宜昌投资买房，开发商压力大，肯定会撑不住。“泡沫迟早会破裂的，房价与当地平均收入水平不匹配。一旦限购，投资客走了，房价自然会降。”周一根期盼宜昌尽快出台限购令。

不仅宜昌，襄阳、常德、岳阳等“上榜城市”也有着相同的心态。监管部门、开发商似乎太情愿限购，而普通购房者期待限购。

在湖南岳阳，岳阳帝苑售楼部工作人员称，项目一期已经售罄。虽然二期开盘还有好几个月时间，但现在可以接受客户登记，会员登记已经有200多位，而二期可售房源只有352套。这附近没有低于4000元/平方米的房子了，要登记就赶早。”售楼人员暗示房价上涨。

岳阳房管局提供资料显示，仅去年岳阳就新增32家房地产开发企业，而其中18家都是首次到岳阳投资。

楼市调控或面临博弈

挤出效应“红利”走向终结

不仅仅是在中部地区，一线城市周边小城市房价依然坚挺。除北京周边、珠三角地区小城市房价上涨较快外，上海周边部分尚未实施限购的昆山、太仓房价也在高位运行。上海户籍的购房者前往昆山、太仓买房，不征收房产税。近期昆山的二手房成交量反而较前两个月有一定回暖。电台广告很直接：太仓买房，不限购，轻轨直达上海。”

当前楼市调控已进入深水期，楼市各方利益博弈进一步凸显，土地出让收入下降可能使地方政府限购政策执行力度松动；一线城市限购后，部分投资资金流向未限购的二三线城市，推动房价上涨，为下半年二三线楼市调控增加了新的课题。

据不完全统计，目前实行限购政策的城市仅40余个，不少二三线城市尚未出台“限购令”。中房信资深分析师薛建雄认为，扩大“限购”城市的数量已无悬念，但同时也有业内人士担忧楼市扩大“限购”面临执行难。

限购可能波及财政收入

考验地方政府执行力

半个月前，一些开发商还在幻想四季度限购令会松动，但他们的幻想很快就被打破了。

不少开发商的存货都集中在下半年推出，恒大、保利、金地、富力等公司的下半年供应量远高于上半年。业内人士称，部分开发商曾期望下半年调控松动，有意将楼盘项目压到下半年，但现在调控加码的信号，打乱了他们已有的销售计划。

此外，通胀压力的加剧、投资渠道的狭窄，使房地产的投资属性被放大。业内人士认为，二三线城市“限购令”不仅对开发商带来冲击，从限购的城市转战非限购城市的民间炒房资金可能流向商业地产和工业用地领域，也有部分资金或许会继续挖掘三四线城市的价格洼地。

除了对民间炒房客的影响，限购政策进一步加码对地方经济带来不小的考验。尤其是对经济发展高度依赖房地产业的那些城市，限购势必影响房地产市场，进而波及地方财政收入。

限购令扩大的预期，给地方政府带来不小压力。一方面要从严遏制房价过快上涨，另一方面又要确保房地产市场

平稳运行，地方政府面临艰难抉择。

湖南一地级市官员表示，限购范围的扩大，对投资客的异地置业起到一定阻滞作用。但是二三线城市限购政策的执行存在一定困难。面对限购，开发商将暂缓拿地或不拿地，导致地方政府短期内土地出让收入减少，部分地方政府的财政状况可能比较紧张。

中西部地区与沿海地区有差别，我们这里大企业少，民营经济也不发达，政府依赖土地财政的程度比较高。”一不愿透露姓名的官员表示，对于限购政策不能简单一刀切。

根据方正证券的统计，1至5月全国128个城市土地出让金比去年同期下滑了5%。业内人士认为，部分二三线城市经济欠发达，有些城市尚未形成产业支撑，土地出让收入对地方财政意义重大。“土地财政”的利益驱动，可能使限购令的落实在部分城市遇到困难。

中房信资深分析师薛建雄认为调控房价，仅有“限购”还不够，应综合考虑财政、供求等诸多因素。限购令落实好坏的关键取决于地方政府的积极性。



CFP图片 合成/王春燕

环渤海地区

北京周边城市慎言限购

□本报记者 韩晓东

自去年楼市调控以来，除了燕郊等个别区县，北京市周边的大多数城市房价仍呈现上涨态势。按照国家新近出台的调控精神，如果这些地区房价涨势难以遏制，不排除被纳入楼市限购城市名单的可能。业内人士同时认为，限购将对当地楼市投资成交造成较大影响，地方政府可能并不愿意使用这个“杀手锏”。这种背景下，一些城市可能加大价格调控的力度，避免出现房价明显上涨局面。

房价上涨势头明显

廊坊市位于北京东南部，是一个典型的三线城市。中国证券报记者在当地采访时了解到，2009年时廊坊的房价还不超过4000元/平方米，现在已经涨到每平方米七八千元了，有的楼盘价格已经过万。

由于区域位置靠近一线城市，且不受限购政策影响，近年来廊坊房价一直保持坚挺，所辖的固安、香河等县城房价涨幅尤为明显。如位于廊坊固安的孔雀大卫城，房价已经由去年底的5500元/平方米上涨到6500元/平方米，涨幅接近10%。

此外，秦皇岛、保定等距离北京较近的二三线城市房价也出现

了较明显上涨。数据显示，6月秦皇岛新建商品住宅同比上涨8.6%，在70个大中城市中名列前茅。

也有少数区域成为例外，比如燕郊。由于前期价格上涨过于迅速，去年以来燕郊房价在调控政策影响下已经明显回落。以当地的上城为例，2010年初售价一度达到11000元/平方米，如今则回落到了8200元/平方米，跌幅达到25%左右。

对于环北京周边城市的房价上涨，中投证券首席地产分析师李少明认为，从本轮调控来看，北京的调控政策力度一直是比较严厉的。如果其周边区域房价过快上涨，不排除被纳入限购城市名单的可能。

亚豪机构市场总监郭毅则认为，国家此前虽然明确二三线城市可能被纳入限购，但具体名单出台时间可能尚需时日。国家会给地方一些调控时间，如果未来部分城市没有相应措施或房价仍上涨过快，就可能需要出台限购政策。”她认为。

限价能否代替限购

我们最近接到市里通知，市区商品房售价最好不超过8200元/平方米。这种限价政策执行多久，现在谁也说不好，但楼盘的折扣优

惠随时有可能变动。”位于廊坊市中心区域的某项目销售人员对中国证券报记者说，为了遏制房价过快上涨，廊坊市相关部门近期已经对不少开发商提出建议，普通商品住房价格最高不超过9000元/平方米，市区中心区平均售价不超过8200元/平方米。

这种限价政策，是否会对限购产生替代效应？对此业界看法并不统一。李少明认为，从效果上看，只要二三线城市房价不再过快上涨，应该就不用再出台“限购令”。2008年上一轮楼市调控时，部分二线城市也曾出台类似价格调控措施，不排除未来有城市继续效仿。

郭毅则认为，目前部分城市的限价不意味着可以代替限购。廊坊市的商品房售价上限是每平方米9000元，但目前该市的房屋均价只有每平方米7000元左右，这意味着房价距离调控目标还有20%的空间，这显然会吸引部分投资需求进入市场。”

限购政策如果出台，肯定会对公司销售产生重大影响。但我们公司所在的城市规模不大，我个人认为真正出台限购政策的可能性不大。只要公司继续维持上半年的业绩水平，财务经营风险就不大。”河北省某房企负责人表示。

■ 记者观察

楼市调控不仅是限购

□本报记者 孟坚

针对二三线城市的限购令已箭在弦上，一触即发。

此前，一线城市的限购政策已取得成效。从限购令执行后的房地产市场特征看，交易量萎缩较为明显。翻看一下主要地产上市公司的业绩快报就能发现，部分房企二三线城市的销售量占比达到90%以上，而一线城市的销售量则陷入极度“深寒”。

如果探究一下限购政策下的市场特征形成原因，投资、投机类的购买力退出市场以及改善类的住房消费被限制，或是新建商品住宅市场成交量萎缩的主要原因。再有，一线城市房价仍维持高位，对于普通民众来说买房还是遥不可及，即使有10%的实际降价也依然超出很多家庭所能承受的范围。对于很多低收入人群来说，商品住宅价格“稳中有降”意义不大，他们注定只能依靠政府的保障性住房来解决住房问题。刨除有能力支付高昂房价的投资类与改善类的购买力，以及根本无力支付如此沉重房价负担的广大中低收入人群，剩下

既符合限购政策又有能力买房的家庭，是否能改变市场预期，还需要进一步观察。

客观地说，政府政策干预是短期内即产生效果的最有效手段。但诸如限购、限贷政策能否从根本上扭转房价上涨的势头，或还要看其他诸多因素。首先，目前的房地产调控政策是否能够长期坚持执行。政府对楼市进行调控干预并非是中国独创的做法，有些高度市场经济的国家对住房问题也进行必要干预。房价调控目标是有可能实现的。其次，若要大规模将房价降至与普通民众家庭收入相匹配的程度，或需有房产去投资化的政策予以配合。

中国社科院相关机构曾在上海做过一项专项调查，抽样调查了部分新建住宅的“空关率”。所谓“空关率”是指已经售出的住房无人居住与该楼盘总量之比。这项调查是以住户的水表、电表、气表是否转动为依据的。调查显示，不少新建楼盘的空关率达到30%，有的

甚至达80%。虽然，目前尚未有权威部门对我国主要城市的空关率进行过统计，但可以确信的是各大城市中投资性空置房屋应不是一个小数目。如果能将这部分房源释放出来，必会对市场产生较大影响。在北欧国家，有地方政府规定，如果发现有房屋空置长期无人居住，政府有权强制性按规定价格出租给需要住房的家庭，并且租期长短由租户的实际需要而定。

德国的经验也值得借鉴。在德国，用于出售的房地产首先要缴纳评估价值1%到1.5%的不动产税，房屋买卖还要缴纳3.5%的交易税。如果通过买卖获得盈利，还要缴纳15%的差价盈利税。并对投资者的房租收入征收25%的所得税。税收大大压缩了炒房者进行“低买高卖”的利润空间，同时也抑制了德国人投资买房的需求。在这一政策下，从1977年至今，德国房价年均上涨仅为2%，大大低于其国民的收入增长。

下半年二三线城市实施限购政策，有望使这些城市的房价稳定下来，但着眼于房地产市场健康发展，在政策制定上或需通盘考虑，长远规划。

珠三角地区

东莞惠州限购态度不明朗

投资客涌入迅速推高房价

□本报实习记者 张昊

珠三角地区分布着广州、深圳、佛山三个限购城市，城市之间关联密切，限购城市的投资需求迅速流向未限购城市，导致上半年该区域的未限购城市楼市量价齐升。东莞、惠州是其中的典型，中国证券报记者实地走访这两座城市发现，大量投资客的涌入使得该区域上半年房价迅速上涨，而两座城市对出台相应限购举措的态度并不十分明朗。

东莞

房价已逼近控制目标

东莞位于广州和深圳之间，优越的地理位置使得东莞住房成为周边限购城市投资者的共同目标。

去年9月30日，深圳发布限购令；去年10月15日，广州发布限购令；今年3月18日，佛山发布限购令。东莞恰被三个限购城市包围，也就是从广深佛三市限购之后，东莞的房价加速上行。合富辉煌东莞市场研究部提供的数据显示，3月东莞房价上涨幅度为19.2%，4月和5月的涨幅均突破20%。

中国证券报记者在东莞采访时发现，由于东莞房价涨幅过快，东莞街头的二手房中介门店已经来不及更换价格牌。在价格牌基础上加5万元左右，差不多就是现在的房价。二手房源中有大量的毛坯房，售出之后没人住过，也没有经过装修，投资客只等升值后出手。”一位二手房中介人员介绍。在一个楼盘的售楼现场，有购房者表示，在2009年初购买的一套住房目前市价已经超过当时的两倍。

今年4月，东莞对外公布新建住房价格控制目标是房价涨幅不超过GDP增幅。按照东莞去年新建住房每平米7606元的均价计算，东莞今年的房价控制目标值为每平米8253元。东莞统计局7月15日公布的数据显示，6月全市新建商品住宅销售均价为每平米8176元，已经逼近4月制定的调控目标。

7月22日，有媒体报道“东莞率先表态楼市不限购”，中国证券报记者就此致电东莞住房和城乡建设局。东莞住建局新闻发言人助理杨远辉表示，东莞目前的房价确实已经逼近控制目标，虽然目前没有出台限购措施，但未来不排除出台包括限购在内的进一步控制措施的可能。

业内人士分析，受世界经济形势影响，大量东莞的外向型企业受到波及，这可能对税收造成一定影响。而土地出让金收入可以抵消部分财政收入减少的损失，这或许是当地监管部门对限购态度不明朗的一个原因。

惠州

投资客推动房价上行

推动惠州房价上行主力是深圳投资客。惠州位于深圳以东，惠州房价的上涨从深圳限购前就开始了。

惠州住房需求高度依赖深圳，这在惠州已经成为共识。世联地产的数据显示，今年上半年惠城区住宅成交均价每平米6274元，同比上涨24%。在惠城区新近开盘的某楼盘现场，售楼员介绍，这已经是该楼盘的第三期，在前两期中深圳投资客占到了八成以上，而到了三期惠州本地的购房者有所增加，本地需求和外地需求一起推动了惠州房价的上涨。

在惠州大亚湾区，深圳投资客更是购房的绝对主力。2010年3月，惠深沿海高速开通，大亚湾区到深圳市区车程缩短到30分钟。大亚湾区某楼盘售楼员向中国证券报记者介绍，惠深沿海高速开通的当天，就有楼盘均价上涨500元，之后一周之内，大亚湾区区域的楼盘均价以每天100元的速度上涨。时至今日，大亚湾区的房价已经接近惠州城区。惠州房产交易中心提供的数据显示，大亚湾区今年1-6月商品房销售均价每平方米5927元，同比增幅高达61.5%。

惠州大亚湾区有多个体量庞大的住宅项目，入夜之后，亮灯的房间却十分稀疏。当地人介绍这里很多住房早就被投资客买走，空置静等升值，入住率不超过20%。某楼盘销售人员介绍，2005年前后是大亚湾炒房最疯狂的时候，项目未开工没有预售证都可以开卖，等拿到预售许可，有的房子已经倒过几次手了。

惠州住房和城乡建设局相关负责人表示，向中国证券报记者表示，惠州目前的房价确实已经超过了年初制定的控制范围，惠州住房均价的上涨与上半年多个高端项目集中开盘有关，尚不清楚未来是否会出台进一步调控措施。由于大亚湾属于经济技术开发区，即使出台限购政策，也不一定与惠州其他地区联动。

一位惠州地产业人士表示，如果珠三角地区新增限购城市，惠州的概率确实较大，惠州楼市过度依赖外地需求，若采取限购措施，房价可能出现明显松动。