

# 北上广深释放“严厉”信号 一线城市楼市调控料加码

□本报记者 张敏 万晶 张昊

岁末年初,北京等一线城市房地产市场量价齐升,推涨房价预期。与此同时,地方两会相继召开,一些地方政府试图通过表态稳定市场预期。其中,京沪深三地在针对楼市调控政策基调的表态中,均使用了“严格”字眼,广州则强调“坚决”。

业内人士认为,2013年一线城市的楼市调控政策可能在去年基础上有所加码。其中,除加大土地供应以缓解供需压力外,在坚持限购政策的同时,税费和信贷政策可能针对不同区域、不同购房人群体现“差别化”。今年一线城市楼市或迎来更加严厉的政策环境,但由于市场运行的惯性作用和供求不平衡的因素存在,上半年房地产市场仍可能出现温和上行走势。

## 楼市调控不放松

调控加码预期最强烈的是北京。北京市副市长陈刚在两会期间表示,不要被开发商“忽悠”了,对于房地产调控,政府还有手段。他警告说,政府还有加大“工作力度的空间”。对于房价上涨过快的项目,租金上涨过快的区域,可以利用差别化税收政策增加其交易成本。

北京市住建委委员、新闻发言人秦海翔表示,今年北京将继续坚持房地产调控政策不放松,严格执行住房限购政策。加大保障房建设力度,增加普通商品住房的供应,稳定市场预期。他还表示,今年北京房地产调控的目标是希望能够保持房屋交易量稳定、交易价格稳定。据悉,这也是北京首次公布今年的楼市调控目标。

上海市委书记韩正在上海两会期间表示,必须严格落实房地产调控各项政策措施,防止房价反弹。他强调,住房问题涉及千家万户的切身利益,“三个为主”的方针必须长期坚持;严格落实房地产调控各项政策措施,防止房价反弹,必须长期坚持;旧区改造群众翘首盼望,必须持续推进;要更加关注青年人对住房的需求,想方设法回应他们的期盼。韩正所指的“三个为主”,即以居住为主、以市民消费为主、以普通商品房为主。

广州市市长陈建华也表示,今年将继续坚决贯彻落实中央房地产市场调控政策不动摇,保持现行房地产市场调控政策的延续性,保持市场的平稳健康发展。

深圳市常务副市长吕锐锋则针对闲置土地作出表态。他表示,政府将依据新出台的配套政策,进一步简政放权,加快推进闲置用地清理和处置力度,该处罚的处罚,限期开发,该收回的坚决收回,保障每一宗土地发挥最大效益。

与此同时,深圳市还在两会期间出台《深圳市2013年国民经济和社会发展计划草案》,提出,将严格执行国家房地产调控政策,坚决遏制投机、投资性需求,落实差别化金融、税收政策,支持居民首次购房需求。

地方政府部门在两会期间的表态往往可奠定全年的政策基调,因此其措辞颇受关注。据悉,京沪深在针对楼市调控政策基调的表态中,均使用了“严格”字眼,广州虽未作出上述表态,但强调“坚决”。似乎意味着今年一线城市的楼市基调将维持从紧。

与其他城市两会传递出的信号相比,一线城市政府部门的表态相对严厉。除定调调控外,深圳还针对土地管理及改革作出部署,北京、上海则对保障房建设进行安排。链家地产市场研究部分析师张旭表示,这与目前一线城市的市场反弹压力大不无关。

## 供需失衡房价涨

目前,市场加速反弹的局面已经确立。来自国家统计局的数据显示,2012年12月,全国70个大中城市新建商品住宅价格平均环比上涨0.34%,自去年6月以来,已连续7个月保持上涨。其中,广州以1.2%的涨幅位居榜首,福州、深圳、北京的涨幅均达到或超过1%,位居2-4名。一线城市成为本轮房价上涨势头中的领涨者。

进入2013年以来,房价上涨势头仍在持续。21世纪不动产上海区域市场研究部统计显示,上周上海市新建商品住宅成交均价约为2.55万元/平方米,环比提升8.1%,该价格亦创近30周新高。

链家地产的统计也显示,2013年1月前28天,北京二手住宅的成交均价为24962元/平方米,环比上涨1.52%,已连续三个月保持上涨。同期,北京二手住宅成交量为16660套,比2012年同期上涨5.6倍。在广州和深圳,“量价齐升”也已成为市场的主旋律。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭对中国证券报记者表示,今年以来出现的市场回升局面,主要是去年年底整体市场走势的延续,这一反弹态势从去年下半年就已确立,由成交量的回升带动价格上涨。

此外,近期不少地方出现的过户难以及二手房“跳价”等现象,反映出市场需求旺盛。多数业内人士认为,因市场预期不明引起的“恐慌性需求”入市,也是推动本轮量价齐升的重要因素。

与现时的市场上行走势相比,一线城市长期供需失衡的局面显得更为严峻。据德佑地产市场研究部的数据显示,2006年至今的7年中,上海市商品住宅成交面积达到8910万平方米,而同期的土地出让建筑面积仅相当于其一半,由此造成的住房供应缺口超过4000万平方米。

德佑地产研究主任陆骑麟表示,仅靠近几年土地出让量,根本无法支撑起楼市成交,近年来的上海楼市一直在吃早期土地供应的“老本”。

这种情况并非个案。近几年来,一线城市土地供应情况不够理想,北京已连续两年未能完成土地供应计划,广州、深圳的土地供应总量也相对不足。

供需失衡的态势是开发商看好一线城市楼市,房价上涨的重要因素。业内人士认为,及时增加供应已迫在眉睫。

## 政策加码预期增强

基于上述态势,今年一线城市恐将面临较为严厉的政策环境。国泰君安的报告就认为,预计今年政策总体偏平稳,区域分化加大,全国一刀切可能性较低,部分涨价压力大的城市可能出台点对点措施。

中国证券报记者此前获悉,为稳定一线城市土地市场的预期,平抑地价,监管层要求一线城市今年要加大土地供应力度。同时鼓励采取设定最高价等方式,避免出现高价地。

在北京、深圳政府部门两会期间的表态中,“增加供应”的思路同样明显。广东省国土资源厅数据显示,目前深圳有闲置土地152宗,占地超过421公顷,居广东省之首。深圳市常务副市长吕锐锋表示,对于本来土地资源就高度紧缺的深圳而言,土地的闲置无疑是一种极大的浪费。

业内人士认为,增加土地供应、促进已供土地开发将成为一线城市的重要政策思路。受此影响,房地产开发和销售环节的管控措施可能进一步强化。

相比之下,对需求端的调控更为受人关注。针对北京市住建委两会期间的表态,张旭认为,今年的住房限购政策门槛和执行力度不会改变,可能新增对价格上涨过快的局部地区实施差异化税收政策。

杨红旭认为,当前的房地产税收政策还有不小的调整空间。其中,在二手房交易个人所得税的征收中,税额分为差价的20%和总价的1% (非普通住宅2%)两种,但具体的征收细节掌握在地方政府手中,可通过相关的政策予以强化。

同时,当前住房交易的土地增值税仅向单位征收,并未面向个人征收。若要达到控制交易的目的,可针对特定房屋,开征个人住房交易的土地增值税。此外,营业税、契税等税种同样也有调整的空间。

信贷政策的调整余地同样存在。多数业内人士建议,为遏制投机投资需求,购买第三套房商业贷款停贷政策需继续执行。对于被认定为非自住需求的二套房交易,首付比例和贷款利率等均有上调的空间。对于近期市场盛传的一线城市二套房停贷政策,业界认为不排除出台的可能。

在税收政策上,北京市住建委明确提出,为避免“阴阳合同”的出现,二手房最低计税价格需要根据市场情况等因素及时动态调整。

业内人士认为,若信贷、税收等政策继续从紧,今年一线城市楼市将面临空前严厉的政策环境。但即便如此,多数业内人士仍判断,由于市场运行的惯性和供求不平衡的因素存在,今年上半年一线城市楼市仍将延续上行走势,房屋成交量和成交价格都将保持温和上涨。若政策执行情况不佳,不排除个别区域市场出现暴涨的可能。



## 业内人士建议 完善房产税制度

□本报记者 万晶

业内人士认为,上海、重庆房产税试点已满两年,但其影响有限,还不能认为实现了调控房地产市场的目的。房产税试点范围扩大是未来一个方向,调整房产税征收方式、提高房产税税率才能让其真正发挥效用。房产税改革应被放置在房产税制整体改革框架中进行,应被视为一系列环环相扣的综合改革。

### 对房价影响不大

尽管房产税改革被许多专家寄予厚望,但从上海、重庆的具体实施情况来看,效果并不明显。金宇咨询研究员胡向东表示,重庆、上海的房产税试点方案,对房价走势影响不大,并未对购房行为形成太大的压制作用。之所以出现这样的情况,是因为两个方案的税率过低,范围过窄,很容易被房价上涨部分所抵消。

北京中原地产研究部总监张大伟认为,从重庆与上海房产税试点情况来看,房产税试点对楼市影响并没有预期的那么大,征税额及范围也没有影响刚需人群。不过从长远来看,房产税征收范围逐渐扩大会影响到非自住房产,这可能代表着“后限购时代”的调控方向。

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍表示,上海房产税执行力度比较弱,且与限购令重叠较多,对市场的影响力基本没有得到体现。相对于上海每年超过千万平方米的庞大成交量来说,房产税涉及份额非常小。宋会雍称,上海房产税的试点应对税率以及征收范围进行调整。

据上海市财政局统计,如按2011年房产税征收金额估算,2012年的房产税收入大约在60亿元以内。业内人士认为,房产税的征收虽然可以为地方政府提供稳定的财政收入来源,使地方税收体系得到重大推进,但总征收金额太少。对于地方政府尤其是经济欠发达地区多年累积形成的土地财政而言,房产税的增收部分远不能补充土地出让金的下滑。

### 征税标准略有提高

从2013年起,上海和重庆房产税将适用税率新标准。上海房产税以房屋单价27740元/平方米为分界,超过27740元/平方米的按0.6%征收房产税;若低于或等于27740元/平方米的按0.4%的税率征收。受新建商品住宅平均销售价格联动的影响,2013年的税率分界线比2012年的26896元/平方米略高。

重庆房产税方案继续侧重高档住宅,应税价格起点从2012年的每平方米12152元提高至每平方米12779元,约是重庆主城区2012年新建商品住房成交建筑面积均价6389元/平方米的两倍。

财政部财科所前所长贾康曾指出,在上海、重庆这样的发达地区搞房产税试点,最重要的任务不是筹集收入,而是要在调节市场,影响人们的住房消费,并为省以下财税体制改革提供配套。

上海、重庆两地试点两年后房产税是否会进一步扩大,这一问题仍存悬念。一些业内人士指出,短期内扩大试点难度较大,但从目前传递出的信息看,房产税改革应被放置在房产税制整体改革框架中,涉及一系列环环相扣的综合改革。

房产税扩大试点意义重大,一旦推开,意味着以经济手段为主的房地产调控政策将走向前台,在秉承“限”字令的行政手段之余,为后续房地产市场调控做铺垫。不过,从操作层面来看,虽然沪渝两地的房产税征收已经满两年,但仍有些法理问题没有解决。房产税在真正扩前应当把可能存在的重复征收、税基等问题解决好。

相关税务专家建议,住房兼有消费品和投资品的双重属性,在扩大房产税试点问题上,要充分考虑居民基本住房需求,对属于基本住房需求的部分予以一定的税收优惠。对所有产权人居住的第一套住房应全额免征;对存量或增量的第二套住房拟征一定的房产税;对存量或增量的三套及以上住房课以重税并实行累进税率。



恭和苑  
GOLDEN HEIGHTS

创造人人向往的老年生活

## 带爸妈过不一样的假期 海口恭和苑,邀您共享天伦之旅



6天5晚

1,980元/人

(不含机票等交通费)

春节法定节假日增收服务费1600元/人/天

2013年3月31日前入住海口恭和苑,赠送价值1600元的健康体适能测试

恭和苑享有本活动最终解释权

地址:海南省海口市美兰区海甸岛颐园路3号(570208)

海口恭和苑 健康疗养度假园区

美食· 悠居· 乐玩· 医疗保障· 健康改善计划

400-004-5959

www.gongheyuan.com