一线城市“国五条”细则或念“紧箍咒”

□本报记者 张昊 张敏 万晶 姚轩杰

各地“国五条”调控细则将在本周密集发布。3月25日，广东省“国五条”调控细则率先出炉。业内人士向中国证券报记者表示，作为楼市回暖的代表性市场，北京、上海、广州、深圳四大一线城市即将出台的调控细则都将从严，而近期二手房市场态势也表明，一线楼市购房者的心理预期已经发生变化，深圳地区的投资客已有大规模离场迹象。北京调控细则的严厉程度或高于其他城市。

CFP图片

北京

业内预期细则较为严厉 部分开发商称做最坏打算

与广东省细则“温和”落地相比，业界预期北京细则更为严厉。

近两周来，北京已制定了调控细则的征求意见稿，并在小范围内征求意见。在上述征求意见稿中，主要对现有调控政策进行强化处理。其中，为应对“假离婚”等现象，北京可能加强对本地户口的单身含离异人士的限购，鼓励单身或离异人士持有一套房。同时，“二套房首付比例七成、贷款利率上浮至基准利率1.3倍”的条款，也在上述征求意见稿中。此外，在土地出让环节，北京将鼓励采用“限地价、竞房价”的办法，用以抑制高地价的出现。提高二手房交易最低计税价格等措施，也有可能作为储备政策。

至于“北京版”细则的出台时间，业界预计已经临近。这主要与近期北京的房价、交易量等市场表现相关。

根据北京市住建委的数据，3月第三周（3月18日–24日），北京市二手住宅网签9912套，与上一周比明显回落。这也是“国五条”出台以来，北京二手住宅交易量首次出现回落。同期，北京新建商品住宅网签量为2426套，环比下降8.7%。尽管如此，京城个别新盘仍然出现抢房、“一日售罄”等现象。

多数业内人士认为，尽管成交量有所下滑，但从市场表现看，恐慌情绪仍然存在。且根据国家统计局的数据，今年2月，北京新建商品住宅价格环比上涨3.1%，同比上涨7.7%。

上述情况决定了北京可能会加快政策细则的出台节奏，且“北京版”的细则力度或高于其他城市。多位业内人士向中国证券报记者表示，提高二手房最低计税价格的条款，很有可能最终落地，用以遏制“阴阳合同”等情况的发生。另外，不排除提高二套房交易门槛的可能性，此举将对市场带来不小的杀伤。北京的部分开发商和中介机构负责人向中国证券报记者表示，对北京即将出台的政策细则，已经做好了最坏的预期。

另据了解，针对“国五条”中最受关注的二手房交易个税内容，住建部和国税总局目前正在制定相关的指导意见，旨在抑制投机的同时，也对刚需进行保护。但北京在具体执行中，预期仍将以“从严”为基调。

广州

房价涨幅不高于GDP涨幅

3月26日，广州市常务副市长陈如桂对媒体表示，广州市的方案还未审定，暂不公布。广州今年房价涨幅至少不应高于GDP的涨幅和城市居民人均可支配收入的涨幅。

陈如桂介绍，广州市国土房管部门和有关部门正研究广州市的调控目标和调控措施，正在报政府审定，审定之后将尽快公布实施。他说，广州要调房价，比其他城市的压力都要大得多。陈如桂表示，在二手房的交易中按20%来征税，这个政策对二手房交易中打击投资性的行为起到很大的作用。广州市政府将和有关部门对新房的销售指导管理加强市场监督和监管，对违法违规经营者采取措施，维护好广州的房地产秩序，希望今后加大房地产的供应，使广州的商品房价格能够处于合理的水平。

由于广东省调控细则中没有对二手房买卖20%个税问题明确说明，业界对广州二手房市场走势看法依然不明朗。广州合富辉煌市场研究中心副总经理龙斌认为，广东省的细则对二手房市场没有实质性影响，目前买卖双方都处于观望状态，上周二手房的成交量已经开始缩减，但价格比较平稳。“广东省的文件只提到了严格执行‘国五条’对二手房买卖个税的规定，但没有出台可操作的标准。广州市到底如何执行，还要看国税总局是否出台有关指导性意见。”龙斌表示。

对从严限购的问题，亚太城市房地产业协会会长谢逸枫认为，增城和从化两市纳入限购区域的可能性很小。“严格来讲，增城和从化在行政区划上不隶属于广州市，是广州市代广东省托管的县市。而且，增城和从化的房价比较平稳，不属于上涨过快的城市。”而二套房首付比例和贷款利率、二手房个税征收，广州市调控细则对此作出调整的可能性也不大。“如果央行和国税总局出台相关指导性政策，广州市可能会以补充意见的形式出台相关规定。”

上海

专家称限购或加码 个税政策可能弹性落地

上海“国五条”落实细则预计月底落地。有消息称，上海将弹性化执行个税政策，限购措施或再加码，二套房贷的首付和贷款利率也应有所提高。

目前业内对于上海的限购政策进一步升级的猜测较多。现在上海执行的是外地户籍家庭购房需缴纳社保满一年方可购房，针对外地购房者的限购仍有升级空间。一位上海社科院专家透露，在上海细则中，限购政策或将参照北京做法，进一步提高购房人群的社保缴纳年限，从目前的缴费1年，提升至缴费3年。同时，继续严格执行单身人士的限购政策。去年上海曾对单身人士购房政策有所收紧，本地户籍单身人士只能拥有一套住房，限买第二套，外地户籍单身人士不能购买，必须以家庭为单位进行购买。有开发商猜测，对于个人转让自用5年以上、并且是家庭唯一生活住房的，或继续免征个人所得税，这一条可能在细则中继续明确。除此之外，细则很可能对个税调整更加柔化，采取分阶梯执行。

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍认为，个人所得税政策弹性落地的可能性非常大，很可能会按照3年、4年等阶梯形执行，分别制定不同的税率。备受关注的二套房贷首付和利率调整的问题，在上海也极有可能执行。

业内人士分析，就“地方版细则”来看，上海的房价控制目标压力较大，按照“国五条”要求对今年以来房价上涨过快的城市细则将更为严厉，因此房价控制目标很可能会保持平稳，不会超过GDP的增幅，执行力度上将更加严格。

由于开发商担忧政策落地后市场降温，抢搭“末班车”，新盘供应量大增。仅上周上海就有13个楼盘获取预售证入市，创下近25周内单周获取预售证项目数量的新高。截至3月24日，3月上海楼市合计新增供应面积为83.6万平方米，较2月同期增长近7倍，也超过了1–2月份合计的新增供应总量。

据佑威地产统计，截至3月24日，3月上海新建商品住宅累计成交面积为110.74万平方米，预计3月全月的成交量或在143万平方米上下。该机构判断，3月将成为2010年1月以来近39个月的月度成交量冠军，也很可能创下整个2013年的月度最高成交纪录。

佑威机构执行董事黄志坚分析，新增供应急剧放量，反映出开发商的担忧，需借势出货，以规避政策影响的不确定性。地方细则落地前供求放量表明交易双方都有恐慌情绪。

黄志坚提醒，随着“国五条”地方细则的落地，购房者的“恐慌”情绪消退，楼市成交量将有所回落，预计4月上海楼市成交量较3月将大幅减少。

深圳

将实行限购限价“双限”政策

“国五条”出台至今，深圳二手房成交始终处于井喷状态，并连续刷新历史新高。与此同时，深圳新房市场保持平稳，库存依然处于高位。业内人士表示，二手房成交井喷从侧面说明深圳投资客离场意愿明显，而深圳今年的房价走势“很不好说”。

深圳市民小黄长吁了一口气，她在“国五条”出台第三天订下的一套二手房，昨天终于过户。“‘国五条’确实加快了我买房的决策。”小黄只是深圳近期二手房成交热潮中“抢购”的一个案例。在刚刚过去的一周，深圳共成交4272套二手房，这是以前一个月的成交量。未来深圳二手房交易很有可能再次刷新纪录，因为按照以往交易程序，尚未还清按揭的二手房交易从付订金到最终过户，一般需要一个月的时间。“还有相当数量的二手房在交易过程中。”深圳一位地产中介人士对中国证券报记者表示。

在二手房成交井喷的同时，深圳新房市场却一直保持平稳。深圳规划国土委数据显示，深圳新房成交数量已经连续4周下降，周成交数量已经从今年第9周的1002套下降至第12周（上周）的813套。“抢房”的场面并没有在深圳的新房市场出现。世联地产估算，目前深圳的存量一手房源需要44周才能消化。而深圳很有可能在4月迎来新一轮推盘潮。

深圳将实行限购与限价相结合的“双限”政策。深圳即将出台的调控细则内容有了众多预测版本，一个说法是深圳可能从明年起开征房产税。

虽然深圳调控细则的猜测版本众多，但是可以肯定的是，深圳楼市的风向已经发生变化。在深圳二手房成交井喷的背后，是深圳投资客离场的急迫。深圳中原福田区北A区营业总监刘燚介绍，“国五条”出台一个月内，福田区的二手房放盘数量增加了30%。“一些投资客急于出手，而接手的都是刚需，所以豪宅的成交量不大，价格也保持稳定。”刘燚还表示，虽然现在还有很多二手房在办理手续，但是如果在过户之前开征所得税，一些买家很可能放弃交易。“没有实力的投资客以后不会太好过。”

部分地产股今年以来市场表现

证券代码	证券简称	最新收盘价（元）	今年以来涨跌幅（%）	市盈率(PE,TTM)	市净率(PB,最新)	总市值（亿元）
000002.SZ	万科A	11.12	9.88	9.74	1.92	1222.71
600048.SH	保利地产	11.92	–12.35	10.08	2.00	850.85
000069.SZ	华侨城A	6.01	–19.87	11.35	2.19	437.02
000024.SZ	招商地产	25.36	–15.16	13.12	1.86	435.51
600383.SH	金地集团	6.59	–6.13	8.52	1.39	294.67
002146.SZ	荣盛发展	13.80	–1.36	12.07	3.16	258.31
600340.SH	华夏幸福	25.96	–8.04	13.52	5.68	228.95
600208.SH	新湖中宝	3.37	–21.81	17.00	2.01	210.92
600663.SH	陆家嘴	11.18	–6.05	20.65	1.80	208.81
000046.SZ	泛海建设	4.54	–15.93	61.75	2.55	206.90
000402.SZ	金融街	6.12	–9.33	11.69	0.98	185.26
600649.SH	城投控股	6.10	11.52	11.83	1.36	182.24
000656.SZ	金科股份	13.01	–10.28	11.08	2.31	150.73
600376.SH	首开股份	9.94	–24.24	9.39	1.14	148.57
600648.SH	外高桥	12.21	27.06	28.01	2.49	123.42
000961.SZ	中南建设	10.45	–23.83	12.20	1.99	122.04
000718.SZ	苏宁环球	5.95	–24.97	21.78	2.59	121.57
600823.SH	世茂股份	10.08	–13.85	8.64	0.94	118.00
000009.SZ	中国宝安	10.79	22.61	120.36	4.14	117.69
600007.SH	中国国贸	11.65	1.39	30.67	2.50	117.35

数据来源：Wind 制表：龙跃

地产股估值或持续承压

□本报记者 龙跃

首个“国五条”地方调控细则日前亮相。分析人士预计，地方调控细则将进入密集出台期，将给地产板块投资者情绪带来明显负面影响，短期地产股估值仍将处于严重承压状态中。同时，调控将加剧地产业“洗牌”进程。从2012年年报情况看，在行业调控背景下，地产股业绩出现了明显分化，一线地产股业绩增速喜人，二三线地产股良莠不齐。由此看，政策压力有可能给投资者中线布局龙头地产股提供较好的机会。

调控预期抑制地产股

近期地产股明显承压。统计显示，从1月31日至3月26日收盘，申万房地产指数下跌了10.33%，出现了比较明显的调整。但从政策预期的角度看，地产股短期仍存在较大的调整动能。

3月25日，广东省政府网站发布了《广东省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》。分析人士认为，这表明市场即将迎来“国五条”地方细则密集出台期。

对于房地产板块来说，地方细则相继出台将持续给相关个股带来政策性压力，场内外资金情绪短期对地产股很难寻觅到转向乐观的契机。资金情绪难以乐观，意味着地产板块的估值水平在现阶段难以出现明显提升，尽管当前估值水平已处于历史低位。据WIND资讯统计，当前地产股的整体市盈率（TTM）为14.35倍，处于2000年以来的最低水平，甚至明显低于2008年四季度的大部分时间。

行业分化显布局机会

当然，作为对上下游影响极大的国民经济产业，政策对地产行业形成长期调控高压态势的可能性较小。有分析人士指出，在当前房价上涨预期强烈的背景下，政策对地产行业肯定是“以压为主”，但未来随着调控效果显现以及地产市场适度降温，“有保有压”预计将成为政策常态。这提示投资者，当前政策高压导致的地产板块整体估值偏低，可能为中线布局优质地产股提供了较好机会。

考虑到地产板块整体估值短期走高难度较大，因此那些在调控背景下业绩仍有望保持稳定增长的公司，应该成为逢低布局的首选。从2012年业绩看，据WIND资讯统计，45家已经公布年报的房地产上市公司2012年净利润的平均同比增速为–4.75%。可见，在楼市调控的背景下，地产公司整体业绩增长不如人意。但龙头地产公司呈现出了另外一番景象，如万科A、保利地产、招商地产等一线地产股2012年净利润的同比增速都保持在30%左右的高位。

由此可见，调控时代的地产行业增长路线图初露端倪，即具备规模优势的一线房地产开发商，具备更强的抗系统性风险能力，不仅能够最大限度的保持盈利增长，从中期看更可能因为行业的剧烈“洗牌”而明显受益。分析人士认为，“招保万金”等一线地产股目前阶段已经具备了较高的股价安全边际，中线逢低布局的窗口或许正逐渐开启。

一季度一线城市 土地出让收入料大增

□本报记者 万晶

今年一季度开发商涌入一线城市拿地，地价快速升温，一季度一线城市土地出让金收入料大幅增加。业内人士认为，“国五条”地方调控细则的落地，能在一定程度上稳定房价预期，开发商未来拿地会趋于理性。

大型房企集中拿地

上海土地市场3月再现火爆场面，仅上周就成交7幅地块，总金额达到61.77亿元，参与竞买者众多，竞价十分激烈，一些中型房企不惜重金拿地。

浦东新区周浦镇一处地块被九龙仓旗下雄智控股以13.06亿元竞得，折合楼面价13340元/平方米，溢价率达32.45%，楼面价距目前周浦片区商品房价格相差不大。上海宝山区罗店中心镇新镇区一处住宅地块竞拍激烈，有万科、金地、朗诗及福建的三家企业参与竞拍，最终福建正荣集团经过80轮竞价，以总价13.5亿元夺该地块，楼面价12149元/平方米，溢价41%。

2月绿地、万科、金地等企业纷纷在北京、广州拿地，而且拿地总额较高，绿地在广州新增的天河区黄埔大道金融城起步区两幅地块，总拿地金额高达64亿元。

上海易居房地产研究院日前发布报告指出，2013年2月北京等一线城市土地成交面积合计为811.6万平方米，环比下降24.1%，同比增长17%；土地成交均价为3882元/平方米，环比增长35.2%，同比则增长161%。易居房地产研究院研究员朱光表示，综合来看，2月一线城市土地成交量较1月有所下降，主要受到春节长假因素影响。但部分城市成交价格大幅上升，主要是近期一线城市房价涨幅引领全国，使得房地产企业纷纷在一线城市集中拿地。部分大型房企布局重点回到一二线城市，导致一线城市土地市场表现活跃。

土地出让收入增加

在房价上涨的推动下，开发商踊跃买地，地方政府的推地热情高涨，一季度一线城市土地出让金收入大幅增加。

2月16日，春节长假后第一天，北京市土地储备中心就一次性挂出12宗住宅用地。来自链家地产的统计数据显示，2月北京经营性用地共成交28宗，土地出让金合计234.3亿元，环比减少3%，同比增幅高达455%。其中居住类用地出让16块，土地出让金为167.8亿元。北京土地出让收入已经连续两个月超过200亿元。1月、2月的土地出让金累计达475.8亿元，相当于2012年全年土地出让收入647.9亿元的七成。

链家地产市场部分析师张旭表示，2013年年初北京土地市场一反常态，加大了土地供应力度，导致年初土地成交小高峰的出现。同时，北京今年以来入市的地块起始价普遍较高。朝阳区孙河两宗地块起始楼面价均为19500元左右。

与北京土地市场略有不同，上海的土地成交因供应不足而呈现出“量减价升”的现象。搜房网统计数据显示，2月上海共成交经营性用地12宗，成交面积共计34.44万平方米，同比减少13.54%；成交金额共计36.68亿元，同比增加17.33%，地价上涨明显。

亚豪机构副总经理高珊认为，本轮调控开始之后，房地产市场经历了较长一段时间低迷，大部分房企对于土地市场“心有余而力不足”。随着市场转好，房企购地意愿增强。

不过，对于一线城市土地市场走势，房企之间仍有分歧。克而瑞研究中心分析认为，当前各地相关国五条细则还未完全落地，部分房企对此持观望态度，在拿地策略上也较谨慎。

BG北控 北京控股集团有限公司
BEIJING ENTERPRISES GROUP COMPANY LIMITED

北京控股集团及财务有限公司（筹） 招聘公告

北京控股集团有限公司是北京市最大的国有企业之一，是首都基础设施和公用事业投融资平台。旗下企业包括北京市在香港设立的上市公司[illegible]北京燃气有限公司、全国最大的城市燃气供应企业之一——北京市燃气集团有限责任公司，及双京泰（实业）集团有限公司、北京北控置业有限责任公司、北京京投集团有限责任公司、北京北燃实业有限公司。成立以来，北控集团连续[illegible]入选"中国企业500强"。

北控集团财务有限公司（筹）（以下简称"财务公司"）系中国银监会批准筹建的非银行金融机构，由北控集团、北京市燃气集团有限责任公司和北京燕京啤酒股份有限公司共同出资设立，注册资本金8亿元人民币，主要为北控集团成员企业提供财务管理和金融服务，目前已进入筹建阶段。

为满足业务发展需要，实现集团战略目标，现面向社会诚聘英才：

（一）北控集团总部
研究[illegible]品研究员1名
（二）财务公司
1.财务公司风险管理部负责人1名；
2.财务公司客户服务部负责人1名，业务主管1名；
3.财务公司结算业务部负责人1名，[illegible]名；
4.财务公司计划财务部负责人1名，业务主管1名；
5.财务公司综合管理部负责人1名，[illegible]科及高级业务主管1名；
6.财务公司[illegible]负责人1名。

2013年03月22日9:00至2013年04月5日17:00，报名人员请通过公招网（www.gongzhao.net）进行统一报名。