

北上广深国五条细则大比拼 北京最严厉

证券时报记者 杨晨 张达 孙玉

在规定的最后时间内,北京、上海、广州、深圳四大一线城市陆续公布其地方版“国五条”调控细则。对比之下,北京细则最严厉、最细致,是唯一提出“降价”,且提出进一步收紧限购政策。

房价控制目标:北京明确提出“降价”

北京提出2013年全市新建商品住房价格与2012年相比保持稳定,进一步降低自住型、改善型商品住房的价格,逐步将其纳入限价房序列管理,是唯一提出“降价”的城市。

沪版细则明确2013年度该市新建商品住房价格控制目标为:按照保持房价基本稳定的要求,切实贯彻落实各项房地产市场调控措施。坚决抑制投资投机性购房,增加普通商品住房用地供应。从2013年的房价控制目标来看,语焉不详,并未提出实质性的调控目标,仅表示保持“房价基本稳定”,切实贯彻落实各项房地产市场调控措施,较之2011年不超过经济增幅的调控目标略严格。

广州版细则提出,从严制定房价控制目标,明确2013年广州市新建商品住房价格涨幅要低于年度城市居民人均可支配收入实际增幅。

深圳版细则提出,根据深圳市年度经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力等情况,确保2013年全市新建商品住房价格涨幅低于本市人均可支配收入的实际增长速度。

限购:北京广州进一步收紧

北京提出进一步收紧限购政策,规定本市户籍单身人士限购一套住房,堪称“史上最严”。细则规定,自3月31日起,本市户籍成年单身人士在本市未拥有住房的,限购1套住房;对已拥有1套及以上住房的,暂停在本市向其出售住房。严格购房资格审核,加大执法查处力度。

沪版细则要求坚决抑制投资投机性购房,进一步严格执行国家和本市的住房限购措施和相关操作口径,房屋管理、税务、人力资源社会保障、民政等部门要加快研究建立购房人及其家庭成员在本市拥有住房情况、购房人纳税或社会保险缴纳情况、购房人婚姻状况信息交互共享,完善住房限购措施的操作流程。

广州要求从严、从紧执行住房限购措施:一是购房资格审查环节前移至签订购房合同(认购)之前。二是非本市户籍居民家庭持正常纳税证明或社保证明购房的,审核标准由“自购房之日起前2年内在本市累计缴交1年以上”调整为“自购房之日起前2年内在本市连续缴交1年以上”。三是非本市户籍居民家庭持补缴纳税证明或社保证明购房的,不予认可。

深圳则要表示继续严格执行国家、省、市商品住房限购措施,发挥个人住房信息系统在限购、限贷政策中的作用。

房贷政策:未明确提出二套房首付比例上调幅度

京版细则提出,继续落实好对首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策,继续暂停第三套及以上住房贷款发放,根据本市房价控制目标和政策要求,对于二套房的首付款比例进一步提高。

从房贷政策的调控手段来看,沪版细则明确,继续严格实施差别化住房信贷政策。这主要包括银行业金融机构严格执行第二套住房信贷政策,严禁发放第三套及以上购房贷款;银行业监管部门要加强对银行业金融机构执行差别化住房信贷政策的日常管理和专项检查,对违反规定的及时加以制止、纠正;金融管理部门要加强政策实行效果监测和评估,做好预案,并根据市场变化,适时调整第二套住房贷款的首付比例和贷款利率。这一细则基本延续了2011年以来“上海家庭限购二套房,外地家庭一套房、外地单身限购”的政策,但

是在适时调整二套房房贷首付比例和贷款利率上留有余地,不排除未来提高首付比例和贷款利率的可能。

广州版细则明确,人民银行广州分行可结合2013年广州市新建商品住房价格控制目标和房地产市场调控的相关要求,提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

深圳细则提出,银行业金融机构要严格执行第二套(及以上)住房信贷政策。人民银行深圳市中心支行可根据年度新建商品住房价格控制目标和政策要求,在必要时调整第二套住房贷款的首付比例和利率。

20%个税:广深未提具体落实措施

对于备受关注的二手房交易个税20%的征收,北京细则明确从3月31日起,对个人转让住房按规定应征收的个人所得税,通过税收征管、房屋登记等信息系统能核实房屋原值的,应依法严格按照个人转让住房所得的20%计征;不能

核实房屋原值的,依法按照核定征收方式计征个人所得税;对个人转让自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房取得的所得,继续免征个人所得税。

从税收调节环节来看,上海版的细则与北京基本一致,即,对出售自有住房按规定应缴纳的个人所得税,通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的,将严格按照转让所得的20%计征。并稳步实施个人住房房产税改革试点,引导住房合理消费,并加强存量房交易税收征管工作。但上海版的细则未提及不能核实房屋原值的认定条款,以及对于唯一房产满5年豁免的条款。

广州版细则表示,将严格执行国办发17号文、粤府办11号文关于出售自有住房个人所得税的征收规定。

深圳细则明确,严格执行国办发17号文关于出售自有住房个人所得税的征收规定,充分发挥税收政策的调节作用。这与“国五条”的表述几乎完全一致,并没有地方落实的具体规定,尤其是避谈20%征税。

多位基金经理认为:各地调控细则符合市场预期

地方版“国五条”细则密集出台,政策“靴子”落地对地产行业的影响将最终体现在地产股的走势上。从接受采访的基金经理态度看,楼市调控基本符合市场预期,地产股仍是公募基金长期关注的重要板块。

地产股的很多底部都是因为政策调控,市场预期过于激烈导致的。”上海一家合资基金公司基金经理表示。他认为,政策调控对地产股短期利空是肯定的,不过也要关注到各地政策调控不同的侧重点,地产股可能随后出现分化,需要精选地产股,对那些本身就没有竞争实力、完全炒作概念的地产股要坚决摒弃。另外,他表示,二手房市场受到调控,被挤出的市场份额最终会流入一手房市场,未来新盘成交量值得关注。

南方基金首席策略分析师杨德龙表示,各地房地产调控“国五条”细则出台,一是对之前政策漏洞进行了一些修复。二是明确如何执行20%所得税,整体看打击没有市场预期那么大。短期内对地产产业链上的工程机械、钢铁、水泥、装饰,甚至家电等板块造成冲击。而下一步投资机会,要看地产

行业的成交情况,若成交依然较好则有一定的投资价值。

深圳一位基金经理表示,目前京沪等地区出台的“国五条”细则,是对“国五条”方案落实和细化,从公布的方案看,主要目的还是抑制投机,满足居民的自住需求。从细则对房地产行业的影响来看,房地产调控将会压制投机需求,这对于房地产行业一些公司可能会有影响,不过从国内的行业集中度来看,目前房地产行业的集中度还很低,调控将对大地产公司有利。随着调控的继续,一些中小房地产公司可能难以为继,但是大地产公司将进一步乘机扩大市场份额。

事实上,从公布的2012年基金年报中也能看出,公募基金对于2013年地产股仍然抱有非常大的期望,经济弱复苏的背景下,地产股仍被大多数基金经理看好。近期调控政策密集出台,短期利空出尽后,未来地产股长期投资机遇或再度来临。不过也有基金经理表示担忧,认为现在政府对房地产行业的调控态度非常坚决,一旦房价继续上涨,在国五条的基础上,政府将会出台比如“房地产税”等更严厉的调控政策,因此,目前对地产股持谨慎态度。(张哲)



二三线城市调控新规多数并无实施细则 多数城市仅出台房价控制目标

证券时报记者 杨晨 张达

昨日是“国五条”地方细则出台的大限之日,天津、南京、重庆、厦门、大连、合肥、济南、贵阳、南宁等二三线城市纷纷公布当地楼市调控新规。不过,仅就新规定的内容而言,半数以上二三线城市略显“缺乏诚意”,仅公布了今年的房价调控目标,缺少具体的调控细则。

其中,南京、厦门、南宁、大连、贵阳仅公布房价控制目标,没有公布调控的细则。昨日晚间,南京版“国五条”出炉,该文件要求2013年度全市新建商品住房价格涨幅低于城镇居民家庭人均可支配收入

的实际增幅,其他细节例如20%个税等并未提及。厦门、南宁、大连、贵阳等城市公布的房价控制目标与南京相同,即新建商品住房价格涨幅低于当年城镇居民人均可支配收入实际增幅。

天津、重庆、合肥、济南则公布了地方细则以及房价控制目标。天津楼市调控细则规定得较为细致,要求严格购房家庭资格审核,对购房家庭的住房套数进行核查;银行业金融机构严格执行第二套住房信贷政策,继续暂停发放第三套及以上购房贷款;新建商品住房价格涨幅低于城镇居民人均可支配收入实际增幅;通过税

收征管、房屋登记等历史信息,能核实房屋原值的,应依法严格按照转让住房所得的20%计征;对不能核实房屋原值的,应依法按照核定征收方式计征。对个人转让自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房取得的所得,免征个人所得税。

厦门表示坚决贯彻落实国家关于房地产市场宏观调控各项政策,严格执行限购限贷政策、税收政策和差别化住房信贷政策,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,健全房地产市场运行和监管机制,保持房价基本稳定,确保完成2013年新建商品住房价格控制目标。

不过,与北上广深细则相比,这些二三线城市细则偏宽松。近两年GDP涨幅都低于人均收入涨幅,而重庆的房价控制目标是涨幅不超过人均收入涨幅,显然比2011年还宽松,这将成为二线城市标杆。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭说。

杨红旭认为,一线城市落地细则都较为严格,政策执行后,市场将出现明显调整。而其他省市的落地细则不会更紧,对市场影响不大。他预计,一线城市二季度成交量会回落,房价涨幅回落,其他城市不排除个别会稳中有升,而全国整体市场将震荡上升。

观点 | Point |

对外经贸大学公共管理学院副教授、劳动与社会保障系主任李长安:细则不细,估计要稍后才会有更详细的内容。仅从现在公布的内容看,禁止京籍单身人士购买二套房,是限购政策的进一步扩展,而且首提“禁止”两字,可见政策之严厉。不过考虑到京籍单身人士主要是刚需群体,购买第二套房的人应该不会多,所以真正被禁的人很少,对房价影响不大。

全国政协委员、财政部财政科学研究所所长贾康:如何核定“价差所得”似还需有细则;尽快出合理细则是政府责任。

国家信息中心首席经济师范剑平:反对对我来说,一切加税政策如没有减税政策对冲,我就反对。

美联物业全国研究中心:对于政

策出台的效果,短期来看主要是加重了房地产转手的成本,对房价的效果并不明显。但中长期看,是逐步改变消费预期的过程,将商品住宅的属性逐步转为自住为主,去投资化。就深圳国五条细则而言,并未超出国五条的基本框架,没有“更严厉”的措施出台,这是利空中的利好,有利于稳定市场交易量,不会形成成交量断崖式下跌。

网友厦门梁子:国五条的细则出炉,将使房价迎接一个新的起点,没有最高,只有更高。

网友小新大狼:细则应该是这样:人均住房面积超过1000平方米每年征收房产的10%作为房产税;人均住房面积超过300平方米每年征收房产的3%作为房产税。

(吴家明 整理)