

# “国五条”满百日 新政似拳打棉花

专家认为,楼市调控是否要加码尚待进一步观察

编者按:自2月20日“国五条”出台至今,正好百日。百日新政效果如何?总体看,房价上涨的预期没有改变,因此有人称之为“空调”。在楼市博弈愈演愈烈之际,“国五条”将何去何从?未来楼市调控是否需要改弦易辙?

证券时报记者 张达

自2月20日“国五条”出台至今,已满百天,尽管房价环比涨幅有所收窄,但是房价上涨的趋势并没有改变,这与政策之初的预期相差甚远。

对于“国五条”的执行效果,住建部专家与国有大型房企高管在接受证券时报记者采访时均不愿置评,而赞同调控效果不理想的业内专家也认为还应进一步观察再说,可见调控仍处于敏感时期。

## 新政几成“空调”

由“国五条”及其细则引发的本轮调控,当时被认为是自2010年开始、2011年升级之后的又一次政策加码。特别是细则中对二手房从严征收20%个税政策,被誉为本轮调控的“杀手锏”并被寄予厚望。

然而在“杀手锏”的震慑下,整个3月都处在抢搭政策“末班车”的恐慌中。各地二手房过户大厅人满为患,有地方甚至出现了“离婚潮”,多个城市二手房住宅交易量井喷。与此同时,担心税费增加的恐慌心理也挤压部分需求涌入新房市场,部分楼盘收紧或取消了原有的优惠政策,价格继续上扬。3月份70个大中城市,有68个城市房价环比上涨,创限购以来新高。

就在市场对各地细则充满期待之时,率先出台的广东版细则让人有些失望,随后陆续出台的北京、上海、重庆等三十多个城市的地方细则,除北京明确“20%个税”实施时间外,绝大多数城市只是重申了“国五条”细则的要求,有的地方干脆未提及。

调控效果不太理想的原因是,20%个税在决策前没有广泛征求意见,决策后政府有关部门的细则没跟上,又没按“国五条”本身的要求解读清楚,没能正确引导预期,反而引起市场恐慌,结果适得其反、事与愿违。政府有关部门需要总结经验。”中国房地产业协会副会长朱中一说。

朱中一认为,税收政策是国家制定的,2006年国税总局的文件中,哪些仍执行哪些不执行,国家有关部门未向社会明确,因此一些地方执行中观望敷衍。新政策应解读清楚,避免恐慌,国务院有关部门要通力配合,及时出台细则。”朱中一再次强调。

阳光100置业集团常务副总裁范

小冲则认为,各地不执行的主要原因是“土地财政”,因担心执行后市场受到影响,地不好卖,税收少了,进而影响整个产业,而城镇化背景下各地都在竞争抢地盘,吸引项目和人才,因此地方政府才会阳奉阴违。

中国社科院金融所研究员尹中立对此表示赞同,相比土地出让金的收入而言,征收的20%所得税在政府财政收入中的比重是微不足道的,如果因为征收住房交易的所得税而影响到土地出让金的收入,则是因小失大之举。”他说,因此,在政策执行过程中,地方政府对这项规定进行了“变通”,大多数城市对20%的所得税政策都采取了回避态度,即使是态度最积极的北京市对此也采取了“弹性”处理。可见,“国五条”中最具杀伤力的20%所得税政策的结局是“重拳打在棉花上”。

值得注意的是,“国五条”中唯一得到地方政府普遍执行的是房价控制目标,这几乎已经成为今年调控的主基调。为完成该目标,北京、上海、广州、深圳、合肥、厦门、沈阳在预售证审批环节严格限价,北京还拟通过从重征收土地增值税、土地出让采用“限价、竞地价”方式来控制房价。

朱中一认为,虽然对房价上涨过快的城市,限价有合理性,但与市场经济规则存在矛盾。“一房一价”之前一直有,北京这次是更严格执行,但根据《城市房地产开发经营条例》,商品房销售价格是由双方协商议定的。限价只能解决短期问题。在市场经济条件下,政府哪些要管,哪些要放,还需研究完善。当前,政府要在增加供应和防止土地价格过快上涨方面把好关。”朱中一说。

由于各地细则执行力度不一,经历了3月的市场井喷后,4月各线城市成交出现了不同程度的下滑,其中一线城市尤为明显,二三线基本平稳。而预售限价果然立竿见影,4月70个大中城市房价平均环比涨幅7个月来首次下降。

尽管房价环比涨幅趋缓,但同比涨幅仍在扩大,房价上涨预期未根本解除。地方政府的消极“执政”增强了房企对市场的信心,拿地热情再起,5月以来地王再现,上海、广州、长沙甚至10天内出现了3个年内地王。近期一二线城市拍卖的楼面地价,基本接近附近商品房的售价。

在朱中一看来,最近一二线城市地王再现,反映了拿地企业对未来市



官兵 / 制图

场预期乐观,但就全国而言,1~4月土地成交同比减少,说明了多数企业还在观望。

买的不是限价房的地,却要限制销售价格,这是不合理的。”范小冲说,政府不让利,不可能降房价。范小冲认为,现在的房价数据是重压下的市场平衡,限价早晚会被取消,未来一旦压力释放,需求还很大,房价还有上涨空间。

## 业内讳莫如深

在楼市博弈愈演愈烈之时,新一届政府对房地产调控却甚少表态,业内人士对“国五条”也讳莫如深。

证券时报记者发现,在最近的几次国务院常务会议上,除了3月27日提出“要继续搞好房地产市场调控,加快建立房地产稳定健康发展的长效机制”外,其余几次对房地产调控只字未提。

对于“国五条”的执行效果,住建部的一位专家接受证券时报记者采访时表示,2013年第一季度的社会融资总量达到了6万多亿元,仅次于2009年第一季度。要控制房地产价格的快速上涨,最有效的途径是控制信贷和货币的投放,但这些都会影响经济复苏的步伐。”尹中立说,在全球经济依然一蹶不振的背景下,如何平衡稳增长与稳房价的矛盾是摆在新一届政府面前的重大挑战。

当记者就“国五条”有关问题采访一位国有上市房企高管时,得到的答复却是“国五条”现在太敏感,作为国

企不便评论”。

同样,记者在某券商研究机构那也吃了闭门羹,拒绝回答的理由是,“国五条”有关问题超出了证券分析师的专业研究领域,更适合政府官员回答。

而面对记者围绕“国五条”列出的十个问题,万科公司也只给予了简单而官方的回复:政策的出台印证了政府的调控决心。我们相信房地产调控是一个长期性的过程,支持自住需求、抑制投机投资性购房仍然是基本的方向。万科的策略是顺应政策导向,继续面向自住需求,坚持“为普通人盖好房子”、盖有人住的房子”的理念,提高企业经营质量。市场是一个复杂的体系,短期内政策对市场会有什么影响,还需要进一步观察。”

## 政策是否加码?

“国五条”出台百日以来,并没有改变房企和购房人对未来房价上涨的预期,从执行最严厉的北京出现“日光盘”及一个楼盘几百套房源却有数千人排号可见一斑。

对于未来的市场预期,上海易居研究院副院长杨红旭接受证券时报记者采访时表示,虽然地方政府落实不力,但依然逼使市场出现短期调整,二季

度,市场将有所调整和振荡,尤其是成交量更明显一些,四季度成交量可能再度反弹。至于价格,二季度房价涨幅会减速,但不会那么快由涨转跌,年内全国房价总体振荡上行。

对于未来政策是否需要加码,朱中一表示,虽然“国五条”执行效果不理想,但放出信号对抑制投资投机是有警示作用的,如果其他条款都能跟进落实,如加强对中介的规范和预售门槛提高等,对今后的市场是有好处的。他认为目前不要急于再出新政,再观望一、二个月,看看细则具体落实情况和市场反应再说。

杨红旭也认为,“国五条”虽没被严格落实,但仍出现短期效果,经济低迷,不宜加大调控力度,观察至四季度再做决断不迟。

对于年内房产税将扩大试点问题,朱中一认为,要在总结上海、重庆经验的基础上,积极而又稳妥地推进。杨红旭表示,今年房产税扩大试点的主要方向是一二线城市房价较高的城市,南京等城市可能性较大。房产税全国铺开是方向,未来征收方式会像当前重庆和上海那样分税率征收。长期来看,重庆版本是大势所趋。但他同时指出,房产税并非抑制房价的神药,其作用机制较弱,但这是对中国住宅持有环节没有税的税制的完善。

## 淡化行政手段 土地制度改革多想办法

证券时报记者 张达

目前来看,“国五条”终没逃出房价越调越涨的怪圈。究其原因,是房价上涨的根本问题没有解决。如今,再延续过去的调控思路 and 办法,恐怕只会越调越难,最后积重难返。在当前敏感的关键时期,楼市调控是否要改弦易辙,值得深思。

回顾近年来的楼市调控政策,财税、限贷、限购、房产税、限价等政策应有尽有,但其中过度地使用了行政化手段,虽然可以“退烧”,却没有“治病”。调控十年,房价涨了好几倍,最根本的原因在于现行的土地制度,“土地财政”让地方政府对任何调控政策都有抵触心理,自然会执行不力。但为完成房价调控目标,地方政府不得不采用见效最快的限价政策,然而这种数字游戏即使过关,对于房地产市场的长期发展来说毫无意义。

历史经验表明,行政调控只是权宜之计,只有改革才是长效机制。要实现房地产市场的长期健康发展,必须从政策调控体系、住房供应体系、房产税改革、土地制度改革、住房金融体系等方面加快建立长效机制。

值得注意的是,新一届政府对楼市调控表态甚少,除了3月27日的国务院常务会议上强调,“要继续搞好房地产市场调控,加快建立房地产稳定健康发展的长效机制”,4月10日、5月6日、5月8日的几次国务院常务会议均没有再提及房地产调控的有关内容,但是业内人士分析,此举意在淡化调控并观察效果。

此前,有媒体报道称,新一届政府拟在坚持调控的同时,纠正以往房地产调控中一些不合理的政策。尽管该消息未得到官方证实,但是新一届政府在楼市调控方面会做出与往届不同的改变已成为业内共同的期盼,相信当前限购、限贷、限价的行政手段都是在为长效机制的建立争取时间,未来调控政策终将会转向市场化。

## 土地市场高温 上海诞生今年总价新地王

证券时报记者 孙玉

时隔一月,2013年的上海总价地王纪录又被刷新。昨日,北京福润天成房地产开发有限公司以46亿元的价格,刷新今年上海总价地王的纪录。国五条新政满百日,各地却连出地王,土地市场再度升温。

被拍得的上海长宁新华路街道71街坊地块为文体商办用地,出让面积40355.2平方米,最终楼板价达到29229元/平方米,溢价56.96%。

昨日上午9时45分许,香港建滔、古北集团、新长宁集团、九龙仓、和黄等开发商如约参与竞拍。岂料刚进入竞买阶段不久,名不见经传的北京福润天成即单次加价5.63亿,将该地块29.33亿的起始总价推至35亿元。此后,竞价阶梯从200万调整500万,再调整至1000万。但加价速度不及北京福润天成的加价速度。整个过程中北京福润天成连续7次直接加价,经历32轮激烈竞拍后,最终以总价高达46亿元的价格拍得该地块。

在今年4月10日,经过336轮竞价之后,浦东新区唐镇新市镇一住宅地块被上海浦东发展置业有限公司以37.75亿元竞得,成为当时上海总价地王。

算上这次的新总价地王,5月份即出现了多达8次地王的情况,其中世博A片区6幅商办地块于5月初出让时,更是出现了单日两度刷新单价地王的情况。

除上海之外,长沙、广州等地的土地市场也迎来交易高峰期。今年5月3日,长沙金融生态区的一商住地块,由长沙市金地房地产开发有限公司以35.79亿元竞得,成为了长沙今年新总价地王。

5月6日,佳兆业经过长达200轮竞拍,击败十余家房企,在广州以最高限价18.68亿元竞得白云区地块,剔除保障房后,该地块楼面成交价高达2.56万元/平方米。

# 楼市调控根本出路在于制度变革

业内称,对房产税勿期望过高;调控不能只盯房价,要疏堵结合

证券时报记者 张达

国五条百日新政,效果欠佳,特别是当初被誉为“杀手锏”的二手房交易20%个税,执行效果大打折扣,而为完成房价调控目标,北京等一线城市使出“限价”招。“国五条”调控效果不理想的原因是什么,调控政策应该如何完善?

对此,接受证券时报记者采访的业内专家认为,“国五条”从制定到执行环节的不完善导致调控效果不理想,短期把房价作为调控目标可以,但长远目标应是构建完善的住房制度,实现住有所居的目标。当务之急是研究完善调控机制,抓紧建立中长期制度,积极而又稳妥地推进房产税改革。

而房地产调控的根本解决之道是收入分配制度改革和土地制度改革。

谈到房地产调控两难的根本原因,朱中一说,房地产一头连经济,一头连民生,宏观经济有下行压力,打压力度大了,对经济有影响,而现在稳增长被摆在重要位置,房地产的产业链又很长,因此,最难的是怎样在稳增长和保民生之间找到平衡点,第二个难点是短期制度与中长期制度怎样衔接。

尹中立也认为,房地产投资不仅关系到钢铁、建材等产业的市场价格,而且关系到财政金融的循环。控制房价和确保经济快速增长之间存在难以调和的矛盾。从今年第一季度宏观经济运行看,消费、出口都不景

气,唯有房地产投资出现较快的增长,楼价出现快速反弹的真实原因并不是所谓的“刚性需求”,而是货币放得太松了,2013年第一季度的社会融资总量达到了6万多亿元,仅次于2009年第一季度。要控制房地产价格的快速上涨,最有效的途径是控制信贷和货币的投放,但这些都会影响经济复苏的步伐。”尹中立说,在全球经济依然一蹶不振的背景下,如何平衡稳增长与稳房价的矛盾是摆在新一届政府面前的重大挑战。

朱中一认为,近期把房价作为调控目标可以,但长远目标应是构建完善的住房制度,实现住有所居的目标,国家应利用现在的时间窗口抓紧

建立中长期制度,房价上涨快的地方应增加土地供应和住房有效供给。

对扩大房产税改革试点的问题,朱中一认为要在总结上海、重庆经验的基础上,积极而又稳妥地推进。

不过,在范小冲看来,房产税很重要,但也不是调房价的解决之道,因为长效机制没有落实,土地70年产权一次性交清,再征房产税相当于是重复征税,或者说是把地卖两次。范小冲建议,土地70年产权分期出让,每年交一部分,这样土地价格大幅下降,然后让政府收益不来源于一次性拍卖土地,而是来源于税收,这样政府的行为也会发生改变,由过去的经营土地变为经营城市,让城市更加吸引投资和高端人才,让城市里的