



今年三大调控方向最值得关注

去年底突如其来的加息令房地产市场再一次感受到“从紧”的气氛。踏入2011年，不少业主在第一个月就已经为去年的加息埋单。对于2011年的楼市，楼价无疑是焦点，而关心2011年楼市的人肯定也最关心今年的房地产调控。业内人士认为，目前的楼市除了有自住的刚性需求外，还存在一种抗通胀，资金保值、升值等的投资刚性需求，而后者将是今年楼市继续上涨的一股重要力量。因此，认为宏观调控仍将继续已经成为大多数人的共识。

今年抑制投机性购房、建设保障性住房以及房产税三个领域的政策动向最值得关注。并且由于今年第一季度是春节前后的传统楼市淡季，因此属于观察期，不大可能有新一轮调控，今年第二季度楼价的走向将是新一轮调控政策是否会出台的关键。

继续抑制投机投资性购房

2010年是中国房地产市场的“调控年”，政府在4月中旬和9月底先后出台了两次调控政策，一次比一次力度大，包括差别信贷政策和限购令等，可谓是有史以来最为严厉的调控政策。政策出台后至今，楼市成交量已经明显萎缩，楼

价也基本上趋于平缓。

1月18日，国务院总理温家宝在国务院第五次全体会议上部署一季度工作。其中，房地产调控是一个相当重要的部分，内容包括：坚定不移地搞好房地产市场调控；各级政府要增加投入，保障土地供应，落实保障性住房建设任务；加强对市场需求的分类调控，落实好差别化信贷、税收政策，支持居民合理住房消费，抑制投机投资性购房；加强房地产市场监测和市场行为管理，严厉查处各类违法违规行

为等。可以说新年刚开始，中央对房地产的调控就已经多次重复提及，对房地产市场持续调控的态度已经毋庸置疑。

1月6日，在“城市观点论坛”中国行2010年度论坛上，住建部政策研究中心主任陈淮明确表示，限购令是限制一些过多占用资源的需求，但到现在为止没有说不让人买房，只是明确说部分城市房价上涨过快，地方政府有权根据需要，在一段时间内决定限购甚至禁购，这只是个调整供求管理的政策，也是个长期政策。

最可能出台的后续政策：

●加息

去年至今国家已经六次上调存款准备金率，两次加息，而由于通

胀预期已经存在，因此多数专家学者都预测今年还将有几次加息，中国银行业协会首席经济学家巴曙松更认为加息就是剑指房地产行业。

●加大闲置土地处理力度

同时，1月10日，国土资源部发布了2010年度土地例行督察详情，被例行督察的77个城市中，均存在不同程度的非法审批土地、违规供应用地、闲置土地等情况。国家土地副总督察甘藏春表示，针对闲置房地产用地突出的问题，国家土地督察机构向除西藏外的30个省（区、市）人民政府发出了限期整改意见书。因此，广州也有可能加大对土地闲置等违法违规行为的处置力度。

●升级限外措施

由于今年人民币还将继续升值，外资进入房地产业的热情不可能降温，限外措施有可能进一步升级。

加大保障性住房建设力度

据了解，今年我国保障性住房建设的目标为1000万套，从规模来看，相比2010年的580万套增长近一倍。从结构上看，重点将推进公共租赁住房建设，其次是廉租房和棚户区改造，再后才是经济适用房。

在1月18日召开的国务院第五次全体会议上，对保障性住房建设也提出了更加明确的要求，要求各地地方、各部门抓紧建立保障性住房使用、运营、退出等管理制度。也就是在建设更多的保障性住房的同时，也要更好地、有效地利用目前已有已经建好的保障性住房。

易居房地产研究院发展研究所副所长杨虹旭认为，“逐步形成符合国情的保障性住房体系和商品房体系”在今年首次被提出，表明未来将形成住房供应的“双轨制”，保障和市场“两条腿走路”，将进一步加大保障性住房建设力度。

最可能出台的后续政策：

●重新推出限价房用地

今年全国保障房的建设力度加大，相信在这方面一向走在前头的广州也不会落伍。去年底，广州市国土房管局有关负责人已经表示将重新推出限价房用地，虽然去年底限价房用地并未如期推出，但今年很可能推出。

房产税开征

1月9日，重庆市政府在重庆市“两会”上宣布，将对房地产市场加强财税调节，并确定开征高档商品房房产税。这使传闻已久的房产税首先在部分城市试点开征成为

铁的事实。

除了重庆之外，上海去年出台的“沪12条”中也提及，“按照国家加快推进房产税改革试点的工作要求，本市将积极做好房产税改革试点的各项准备工作”。1月18日，上海市市长韩正在上海市第十三届人民代表大会第四次会议上作政府工作报告补充发言时表示，今年将做好征收房产税的准备工作。韩市长还透露，上海房产税以“超过一定人均面积的新购住房，按照一定比例征收”。也就是说上海开征房产税的步伐也已经加快。

此外，在国家层面，今年首次将房产税改革纳入发改委年度工作计划。

最可能出台的后续政策：

●调研家庭房屋套数为开征房产税做准备

日前，市国土房管局相关负责人表示，目前一个人有多少套房的个案可以查到，但广州拥有多套房的家庭究竟有多少，住房资源的配置结构怎样，官方还没有宏观数据。广州今年准备在房地产统计方面开展家庭持有房屋套数的调研工作。业内人士认为，这将为今后的政策制订提供决策依据和为房产税征收提供条件。

(据人民网)

■楼市聚焦

重庆市市长：将房产划分10个等级征房产税

重庆市市长黄奇帆近日在该市财税工作会上，详述了当地征收房产税的一些思维基础和方向，透露了有关房产税的征收细节，并称只要房产税率为3%，就不会再有炒房族。

效仿台北划分房屋等级

黄奇帆昨日在讲话中透露了该市房产税征收政策的两个细节。其一是，该市在征收房产税时，将当地的房产划分为10个等级，针对不同的等级征收不同的税率。

黄奇帆在提及前几天赴我国台湾考察时，了解到台北市也在近期推出了房产税，他认为重庆市的房产税政策与台北市的房产税政策“英雄所见略同”，均主要针对高档房或豪宅征税，且台北市将该市的房屋划分为9个等级，对应不同的税率，而重庆市将房屋划分为10个等级。

黄奇帆认为，重庆市做房地产税方案不是无中生有，而是以经济学上的土地级差地租作为拟定基础的。

其次，黄奇帆还提到台北市的

房产税率为1%、2%、3%，“比我们收得狠”——这就意味着该市的房产税最高不会超过3%。

此前，外界预测的重庆市房产税的税率区间为0.5%~2%。

让炒房族消失？

“现在是人人炒房、人人炒股，为什么会出现这种情况？归根结底，没有搞房产税。”黄奇帆说，住房首先是用来住的，如果有房产税，现在的全民炒房的现象就会改变。

“但是有些人认为，房产税才

那么一点，房价一年涨30%，基本没有影响，但是我告诉你，根据经济学规律，大体房产税到了3%以上，就没有人炒房。”黄奇帆对“没有人炒房”这5个字特别加重了语气。

黄奇帆认为，炒房的资金成本大致6%左右，物业费大致每年1%左右，加上房产税，一年就是10%左右的持有成本，7年下来，你原来值100万元的房子，即使你200万元卖出去，你也基本没有赚，因为你持有7年的成本也有100万元，等于是白买了。（据新华网）

■外地楼讯

上海因房产税传闻出现恐慌性购房

房产税即将出台的传言以及某些中介的煽风点火，让上海楼市出现恐慌性购房。近日上海房产交易中心挤满了前来缴税的市民，不少人生怕房产税出台后会提高购房成本而急于“赶末班车”尽早缴税。房产中介也以房产税要出台为由，催促购房者早作决定，赶在年前购房。在年前一波交易高峰影响下，开发商的心态越来越强势，不仅频频跳价，甚至以种种借口不让买家看房。

上海中原交易服务部相关负责人向记者反映，近日来，浦东房产交易中心人满为患，赶来缴税的市民大大增加。“房产税只对新增房屋征收，据传新增房的购房日期以缴税日期为准，所以很多人赶着在房产税出台前签订交易合同，先把税交了，办理贷款、过户晚一点都无所谓。”

在一些房产中介的作用下，这种恐慌情绪被放大，同时影响着购房者的决定。

不仅价格方面强势，甚至有些开发商连房都不让买家看。据浦东金桥区域一家中介公司业务向记者介绍，近日就有一位诚意买家联系看房，结果开发商不仅当即表示要求加价6万元，还以房子里有租客为由拒绝买家看房。这种情况也发生在浦东联洋板块，中原地产市场部人士表示，这样的开发商现在不在少数，说明他们根本不着急卖房。（据新华网）

