

新一轮限购能否迎来

房价“拐点”？

1 限购“扩容” 高房价有望松动

“前一阵子，开发商碰面聊得最多的话题就是‘什么时候取消限购’。限购真把一些开发商弄得死去活来。”SOHO中国有限公司董事长潘石屹说。

让一些开发商失望的是，限购不但取消，反而在升级。

7月12日的国务院常务会议指出，部分城市房价上涨压力仍然较大，有的城市调控力度有所放松。国务院要求已实施限购措施的城市要继续严格执行，房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。有关部门正在“圈定”限购新名单。

眼下，二三线城市已成为房企“主战场”。中国房产信息集团分析师薛建雄说：“某家大型开发商上半年所售项目中，只有1个位于一线城市，54个位于二线城市，33个位于三线城市。”

世联地产研究部的数据显示，近年来，一线城市销售面积在全国占比在递减。正是二三线市场的房价上涨，支撑着万科、保利、中海等主要房企的亮丽业绩。

“我们担心二三线城市也限购，因为限购能产生楼市‘速冻’效应。”上海一位港资房企负责人坦言。数据显示，今年上半年，全国43个已实施限购的城市中，有33个新建商品住房成交面积比去年下降。

“限购范围的扩大，将进一步压缩开发商腾挪的空间，包括扛住高房价的能力。”一些开发商的忧虑正在加深。

中国指数研究院副院长陈晟等专家认为，部分二三线城市房价较快上涨，有一线城市限购后资金转移助推因素，“如果任其飙涨，将对整体房地产调控带来不利影响”。

“房地产行业距离底部已经越来越近了。”长江证券房地产分析师苏雪晶说。限购范围扩大，高房价会松动，年初部分城市提出的“稳中有降”调控目标有望实现。

但一些专家也提醒，新一轮限购实际影响如何，既取决于限购城市的数量，也取决于监管问责的严肃性。

□新华社记者 陈玉明 叶锋 廖君 杜宇

国务院日前提出，房价上涨过快的二三线城市也要纳入限购范围。新一轮限购城市名单呼之欲出，有望开启房价稳中有降的“时间窗”。

限购“扩容”将对加快布局二三线城市的开发商影响几何？如何防止限购政策在地方政府等多方博弈中落空？如何抓住楼市“退烧”的窗口期探寻治本之策？围绕一系列热点问题，记者作了追踪调查。

■链接

“限购令”是4月30日北京出台的“国十条实施细则”中明确提出的：从5月1日起，北京家庭只能新购一套商品房，购房人在购买房屋时，还需要如实填写一份《家庭成员情况申报表》，如果被发现提供虚假信息骗购住房的，将不予办理房产证。这是全国首次提出的家庭购房套数“限购令”。

2 各方博弈“限购令” 谨防执行中“注水”

记者调查发现，针对“限购令”，楼市博弈各方的“对策”层出不穷。

因为限购只针对住宅项目，不少开发商提出“转住为商”对策。近年来，万科、保利等房企纷纷加大商业项目比重。而以商业地产为主的万达集团上半年收入同比增幅近七成，预计今年将成为国内第二家销售过千亿元的房企。

有些开发商则采取“商住混搭”的开发方式，以绕开限购政策。记者在武汉市万达公馆、水岸国际等商业地产售楼部看到，这些楼盘推出的“SOHO房型”，商住两用，

投资者购买踊跃。

部分开发商还改走“高端路线”，天价豪宅项目不断增多。像北京钓鱼台7号院部分房产，今年单价人为翻倍，每平方米一度标价30万元。

一些房产中介则违规“代办”限购资格。在北京，没有缴纳个税、社保至规定年限的外地人为“限购”对象，但一些中介表示可以代办——“先找个公司开5年证明，只需1万元手续费，再去税务部门补交5年的个税。社保证明也可如法炮制。”

除了开发商和中介，少数地方

政府也“暗度陈仓”。

由于担心住房成交量下降影响经济增速，少数城市出现了变相放宽住房限购措施的苗头。一位房地产专家透露，中部地区有的城市将限购范围确定为“90平方米以下的中小户型商品住宅”，90平方米以上的不限购。华北地区有个城市在出台限购政策后，很快放开了户籍限制。

“在经历多年调控之后，房价走向其实并不取决于出台多少政策，而是多少政策真正得到了不折不扣的落实。”经济学家马光远说。

3 借房价“退烧”窗口 探寻楼市治本之策

在决策层毫不动摇的决心和不断深入的调控之下，楼市的深度降温已是“大概率事件”。众多业内人士认为，应紧抓楼市“退烧”后可能出现的“窗口期”，实施“治本之策”，将调控引往长效化、制度化。

“限购其实就是给楼市吃‘退烧药’。是药就有副作用。”复旦大学住房政策研究中心执行主任陈杰说，限购致使需求被抑制，开发商会减慢拿地节奏和开发进度，导致后市供应相对不足。一旦将来取消限购，需求释放，供应短缺局面可能出现，房价上涨压力或将更大。

为此，要对限购“扩容”可能带来的“副作用”有充分评估，为后续政策留下空间，加快推进房地产市场化改革。

业内人士指出，目前筹资、购买环节有限贷、限购等短期政策约束，但明显过于依赖行政手段。今后，应在持有、出售等环节，提高房产税、空置税、暴利税等调节力度，长效化遏制炒房投机行为。

与此同时，保障房制度化建设应提速。7月20日的国务院常务会议强调，保证今年1000万套保障性安居工程建设用地，并要求提前安排明年的相应工作。有关专家认为，住房保障不能因房价

涨跌而松紧，而应成为政府长期职责，尽快建立供地、融资、建设、分配等制度体系，减轻楼市承受的综合压力。

一些地方政府是楼市调控的“薄弱环节”，加快改革地方“土地财政”也势在必行。统计显示，2010年全国土地出让金收入2.9万亿元，超出预算113%。在一些地方，土地出让金等相关收入已占地方财政六七成。

“土地财政不改革，高房价难以真正回归理性。”众多业内人士呼吁，要遏制地价过快上涨，加快地方财政体制改革，逐步拆除房价暴涨的“温床”。

■声音

落实限购政策不能打折扣

国务院常务会议明确要求“已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策，房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施”。扩大住房限购城市范围已经是箭在弦上。

据权威部门监测，今年上半年43个已实施住房限购的城市中，有33个城市新建商品住房成交面积比去年均成交面积下降。以北京为例，今年6月，北京购买第二套住房的比重为11.7%，比去年最高的15.6%下降近4个百分点；非本地户籍购房比重由今年年初的49%下降为9.5%。

与此形成鲜明对比的是，非限购城市需求仍然旺盛。上半年新建商品住房成交面积与去年同期相比，47个未限购城市有27个城市成交面积增加，其中有15个城市增长20%以上。部分中小城市也不同程度的延续量价齐升的现象。

值得警惕的是，由于担心住房成交量下降影响经济发展，少数地

方出现了停止执行或变相放宽住房限购措施的苗头。而当前正值房地产市场调控的关键时期，必须看到当前的调控效果只是初步的，一些城市的房价涨幅并未得到有效控制。因此，必须把限购政策不折不扣地落到实处，确保调控效果得以实现。

落实好限购政策，一方面要加快个人住房信息系统建设。统一全国个人住房信息系统技术标准，为实现相关部门监管信息的实时共享提供技术支撑。要尽快细化和完善有关限购的具体措施和核查程序，完善房屋买卖合同网上备案制度，加强对房屋销售环节的监管。另一方面，有关部门要加大监督问责的力度。对于那些停止执行或变相放宽限购措施的行为，坚决制止，对相关责任人实施问责。

(新华社记者 杜宇)



(资料图片)