

12月11日,一名北京市民在阅读楼盘广告。 新华社记者 罗晓光 摄



□新华社记者 侯大伟 叶锋 李舒

“限购令”执行近一年,全国有11个城市出台的限购政策将到期,其中明确表态延续“限购令”的只有海口市。一些年初未设定限购期限的城市出现变通迹象。

2012年楼市“限购令”何去何从?围绕“限购令”能否延续、该不该退出、退出的条件等热点问题,记者进行了追踪采访。

# “限购令”何去何从? ——楼市“限购”一年回眸

## 1 限购政策频现“裂缝” 一些城市态度“暧昧”

2011年1月26日,针对房价过高、上涨过快的城市,国务院常务会议提出实行楼市“限购令”。全国共有46个城市出台以“限购”为核心的楼市调控政策。

但记者近期发现,限购政策实施一周年,一些地方政府出现了外紧内松、明紧暗松、始紧后松等现象,频频出现政策缝隙。综合来看,主要有4种类型:

静观其变型。尽管国务院领导近期多次表态,现有房地产调控政策不会放松,但一些城市主管部门负责人表示,截至今年10月底,除北京外,全国一线、二线城市土地成交金额同

比降幅超过20%。地方土地财政收入锐减,明年如何延续“限购令”,应该进一步观察。为此,大多数限购城市至今未表态是否延续。

明修栈道型。10月11日,广东省佛山市住建局发文替“限购令”“松绑”,提出除了“对符合市、区人才引进政策的非本市户籍人员”可以免除限制外,本市户籍家庭在现有住房套数基础上,允许增购一套每平方米7500元以下的住房。由此,佛山市成为首个宣布放松限购政策的城市。迫于各方压力,佛山市住建局已宣布暂缓执行“松绑政策”。

暗度陈仓型。11月初,成都市将购房者资

格交由开发商审核,并允许先办预备案,等到办理房产证时再由房管部门审核。业内人士指出,成都市的做法是利用合同备案与办理房产证之间长达两年的时间差,来为限购政策“松绑”。该政策试行一周后被迫暂停。

投桃报李型。11月底,北京市出台享受优惠政策商品住房的新标准,购售双方税负最高可减免12万余元。此前,南京、常州放松公积金贷款,马鞍山市对首套房免契税。同策咨询研究中心总监张宏伟评价,表面看上述城市没取消“限购令”,但其目的仍然是为楼市“松绑”。

## 2 房价初现“稳中有降” “限购令”应延续

纵观近6年的楼市调控,无论限购政策引起了多大争议,都不能否认“限购令”是一剂立竿见影的猛药,它让房价走出了“越调越涨”的怪圈。

中国房地产指数研究院调查显示,在限购范围不断扩大和信贷紧缩的双重压力下,一线城市房价出现了两个“20%现象”:一是万科、绿地等大型房企部分项目降幅超过20%,二是北京、深圳等热点城市郊区商品住宅价格降幅超过20%。

二线、三线城市房价也出现松动。

中国指数研究院12月1日公布的数据显示,11月百城住宅均价环比连续第三个

月下降,且降幅有所扩大。因市场低迷,成都市举行的秋季房交会甚至都没有公布成交数据。

SOHO中国董事长潘石屹说:“开发商聚在一起,大家开玩笑说,限购真是把企业弄得生不如死。”

“限购令”在有效抑制楼市狂躁的同时,也勒紧了地方的“钱袋子”。有关统计显示,今年前10个月,主要城市土地流拍575宗,较去年全年增加110%;成交地块中也有60%是底价成交。

一些业内人士担忧“限购令”的副作用。中国指数研究院副院长陈晟说,因为“限购

令”效果明显,应防止政府部门形成长期的“限购依赖症”,从而忽视房地产改革的制度性建设。

但有关专家认为,“限购令”取得的成果仍是“初步的和短暂的”,因为不少城市的房价仍然平稳,一些城市的房价只是“稳中有降”。即使降幅略大的城市也只是对前期房价疯涨的“修复”,仍处在“高价区间”。

值得注意的是,普通消费者更支持延续“限购令”。在北京、上海和重庆,接受采访的十几名市民都认为,如果2012年取消“限购令”,房价将出现“严重报复性上涨”,楼市调控成果将“毁于一旦”。

## 3 “限购”退出待时日 配套改革需“到位”

“如果限购政策要退出,我们需要具备一系列条件。”北京市维拓建筑设计集团副总建筑师张根说,目前保障房建设还任重道远,房产税还在试点阶段,现在还不是为“限购令”“松绑”的时候。

事实上,一年来,中央调控楼市决心坚定,国务院领导要求“各级政府切实担责,巩固楼市调控成果”。刚刚召开的中共中央政治局会议明确提出,坚持房地产调控政策不动摇。

“限购令”究竟何时退出?对此,上海市房地产科学研究院副院长严荣说,今年年初“国八条”指出:“在一定时期内,要从严制定和执行住房限购措施。”这个“一定时期”较为模糊,留下了弹性运作的空间,这个空间就是供各种力量博弈的舞台。

中国人民大学近期发布研究报告指出,在房价回落的冲击链中,承受力最差的是地方政府,“2012年地方财政难以忍受房地产价格超过25%的下滑”。

全国人大常委会委员吴晓灵认为,长期采取限购政策与市场配置资源的原则相悖,应该更多地运用税收手段调节。

财政部财政科学研究所所长贾康近日表示,未来房产税进一步推开的大方向已经明确,但目前还未到全面推开的地步。他透露,今年年底将会对重庆、上海两地的房产税试点情况进行总结,届时会出台下一步扩大试点的方案。

国务院也明确要求,利用目前房地产市场相持的这段时间,抓紧研究和制定促进房地产市场稳定健康发展的治本之策。

有关专家认为,治本之策主要包括三个方面,第一个是以房产税改革为主的税收调节机制,第二个是保障性住房比重的加速提升,第三个是信贷调控制度的完善。“无论从哪个方面看,限购政策的退出都需要假以时日。”专家表示。

# 教育资讯

刊登热线:63232112 63232113 63232133

## 出国留学

**素菲日本留学**  
中国境内和日本境内应往届本科毕业及大四再读(含私立大学)可免试入国立大学,攻读硕、博士学位。  
2012年4月生正在热招中,学校任你选,服务费低廉。  
加拿大留学有系列优势  
电话:64857266 13903792051  
地址:数码大厦A座608室  
教外综资认字[2002]241号

**郑州大华留学**  
12月13日(周二)15:00  
明德义塾高中校长代表  
团首次访洛,现场面试,活  
动期中介费直降5000元!  
洛阳市富雅东方B座19楼  
62275190 教外综资认字[2000]69号

## 文化补习

名师辅导 快速提分  
立民教育一对一 15139976726  
立民中考冲刺班 15103791137  
●豪杰教育中考拔尖全托班周末班,各年级一对一 13213649252  
●助考名牌大学 13007586888

## 会计培训

●会计实操新课试听 18003883538

## 招生

●自考稳拿证报名 18737963049

欢迎刊登分类广告  
63232112/113/133

# 物流专栏

刊登热线:63232112 63232113 63232133

洛阳市瑞普汽车运输有限公司  
**洛阳 专线 常州无锡**  
往返 往 返  
承接:常州、无锡、溧阳、金坛、江阴、常熟、杨中、丹阳、宜兴。  
63611383 13598171827

河南省鸿泰物流有限公司洛阳分公司  
云南 贵州 四川 重庆 湖南 广西  
陕西 山西 河北 安徽 山东 宁夏  
湖北 江西 福建 甘肃 内蒙 新疆  
青海 (大宗货物免费接送) 全境  
全程投保·安全快捷·品牌服务·质量保障  
63958818 13373775838 唐官屯市场

货老张货运部 全  
运13938810693 国  
洛阳天天往返 淄博  
13346993228 15065853229

洛五洲货运上  
海15837999911 63610323 海  
6538038  
上海一运洛沪  
13938813182 洛阳

洛阳天天往返 广州  
18637935801 18637918258

全国货运  
13703880653

洛阳 整车零担 武汉  
洛阳 62695170 武汉 15102798420  
天天有车 专发河南全境  
63096518 15538561573

河北往返专线  
15537930901 63716398

全利群货运部 货  
运 13613797589

洛阳 安华物流 广东  
13938832916 60858800

永伟 为货找车 货运  
18637996888 65871290  
洛阳 泰州、兴化、海安 姜堰  
63761665 13592017345

友情提示:本栏目位为信息提供和使用的双方提供,信息内容的真实性、准确性以及由此产生的后果,由信息提供者负责。您使用这些消息时,请仔细阅读各种相关文件和条款。