

“过快上涨”已遏制 “合理回归”须加力

一些地方楼市政策“微调”增多的背后



核心提示

□新华社记者 叶锋 徐岳

补贴首次置业者、提高公积金贷款额度、调整普通住房价格标准、让首套房贷款利率回归基点……近期,一些地方和部门对楼市政策“微调”增多,被住房和城乡建设部叫停的也时有出现,引起公众热议。

如何看待近期楼市调控的局部“小动作”?如何在调控中避免误伤刚性需求?记者追踪调查。



20日,一名儿童站在天津市一座假山上观景。新华社记者 岳月伟 摄

3 促使房价合理回归 还需要什么?

温家宝总理近日强调,房地产调控目标一是促使房价合理回归不动摇,二是促进房地产市场长期、稳定、健康发展。

市场正进一步向调控预期的方向变化。中国指数研究院提供的数据显示,今年1月,内地十大城市商品住宅平均价格同比下跌0.62%,这是自2010年6月以来首次出现同比下跌。同期,全国统计的100个城市商品住宅平均价格,则是连续第五个月环比下跌。

上海中原地产仁德分行经理周建刚介绍,近期已有一些房东预期房价很难再上涨,因此降价一步到位,快速出手。“比如,近期成交的一套房,房东去年10月底挂牌时报价是330万元,最近以295万元、税费各付成交,比市场价低了15%左右。”

不少专家认为,在此轮调控中,遏制房价快速上涨的目标已初步达到,有利于房价合理回归的动力也在增强。

但部分业内人士提出,如果楼市过度下行,也会带来不容忽视的影响。

“土地出让金收益中,用于保障房建设的有10%,用于教育的有10%,用于农田水利的有10%,目前许多政策设计本身就对土地市场形成了很高的依赖度。如果土地市场长期偏冷,地方的财政压力就会非常大。”长三角地区一位地方官员告诉记者。

“当中央对楼市采取刺激政策,地方会成为刺激效应的‘放大器’;当中央对楼市采取收紧政策时,地方会充当其中的‘稳定器’。”顾云昌说。

顾云昌提醒说,随着楼市调控持续深入,各级政府和房企、银行、中介等多方博弈会加剧,调控将面临更大考验。

有关专家认为,当前,各级政府应达成楼市调控共识,防止变相宽松;同时需加快保障房、房产税、个人购房信息平台等制度建设,避免未来房价再次出现大起大落。

相关链接

房产税加快推进 试点范围将扩大

□据 中新网

尽管在国务院开列的2012年经济体制改革重点中并未包括房产税,但在中央政府层面,对于个人房产征收房产税的态度已经由“积极开展”悄然转变为“加快推进”。

日前,住房和城乡建设部部长姜伟新在部署2012年工作重点时,已经将对个人住房征收房产税作为房地产领域长效机制建设任务的一部分,要求住建部配合有关部门加快研究推进对个人住房征收房产税工作。包括住建部在内的中央部委较为一致的意见是,通过再行扩大房产税改革试点范围的方式继续积累经验,而后再全面推行房产税改革。

对个人住房征收房产税工作由财政部牵头。记者了解到,针对重庆、上海两地试点对个人住房恢复征收房产税的情况,财政部会同国税总局、住建部已经开展评估总结工作,并将形成最终报告,上报国务院。财政部部长谢旭人近日在接受《学习时报》采访时表示,2012年将认真总结房产税改革试点经验,稳步推进房产税改革试点。

1 局部“小动作”增多彰显楼市“微调”?

春节前后,多地不少银行已对购买首套房的客户执行基准利率。招商银行天津分行人员告诉记者,虽然目前多数银行仍执行首套房利率上浮10%的标准,但“回归正常水平几成共识”。央行近日宣布,2012年将首次置业家庭信贷需求列入重点关注领域。

天津市民姜洪民说,近日他看中的一套二手房原先属于“非普通住宅”,目前已被划为普通住宅,其契税与营业税等税费总额有望减少一半以上。2月1日起,天津对普通住宅指导价格标准进

行调整,中心城区平均调整幅度达到35.2%。

记者梳理发现,去年第四季度至今,有10多个城市及部门在住房标准、公积金、土地等多方面对楼市政策作出“微调”。

除天津外,北京、上海、武汉等多个城市均已调整普通住房价格标准。合肥、南京等城市提高公积金贷款额度,每户家庭最高贷款额度比原先增加10万元至20万元。广东省中山市则将“限价令”由去年的每平方米5800元上调至

6590元。

部分政策的变动被认为属于“例行动作”。上海市住房保障和房屋管理局相关负责人16日表示,现行普通住房标准实施至今已过3年,房价、物价都已发生较大变化,适时调整使之更加符合市场实际,是政府一项例行管理工作,有利于在交易环节增加普通商品住房供应。

“但必须防止借‘预调微调’之名,搞变相宽松。”一些业内人士说,比如,对购房者予以补贴等举措,可能干扰宏观调控,甚至引发房价再次反弹。

2 “抑制投机”与“刚性需求”如何兼顾?

16日,针对“为限价令松绑”的质疑,中山市有关部门作出回应:此前上调新建住房售价上限的举动仅是部门“试行措施”。芜湖市政府12日则宣布,对部分购房者进行补贴等有关措施“暂缓执行”。

“这些新情况出现,说明房地产调控已进入非常关键的时期,只能坚守,不能后退,如果松动,就有可能前功尽弃。”中国房地产研究会副会长顾云昌告诉记者。

部分地方的“小动作”被叫停,凸显政府对楼市调控的决心。“毫无疑问

问,今年要想投机炒房,依然没戏。”上海房产中介永庆房屋总经理陈史翎说。

在此过程中,成交量的持续下滑也备受关注。上海易居房地产研究院预计,2012年主要城市商品住宅的成交量将延续去年下半年的低迷态势,全年商品住宅成交量将下降20%。世联地产也认为,在今年第二季度,全国的商品住宅成交量会出现第二次触底。瑞银证券甚至预测行业平均销售入账目标只能实现50%左右。

记者在采访中感受到,随着房价下

行态势的逐渐明显,不少合理的购房需求“出手”意愿正在增强。上海房产中介合富辉煌业务员万正伟说,现在看房的首次置业者有所增多。

与此同时,一些开发商正考虑顺应调控要求,调整产品结构和销售策略。复地集团董事长张华告诉记者,今年将进一步加大中小套型普通商品房销售比重,并通过价格调整加快“跑量”。他说,目前瞄准“刚需”以量换价的策略在开发商中渐成共识,需从政策上对“刚需”给予应有鼓励。