

# “国五条”细则“满月”，楼市能否进入良性轨道，专家指出 房地产政策仍待细化



核心提示

□据 新华社北京5月2日电(刘敏 孔祥鑫 乌梦达)

随着多个城市“国五条”细则渐近“满月”，近期的楼市呈现量跌价滞、观望情绪加重等特点。新一轮楼市调控会不会成为一道价格“分水岭”，房地产市场能否就此进入良性轨道？

## 1 从“绚烂”到“平淡”，开发商“曲线卖房”

2012年下半年的楼市躁动历历在目：一线城市房价连续10个月上涨。1月份，南京商品房成交量同比上涨215%、北京二手房网签量同比大幅上涨360%……

进入4月，随着“国五条”各地细则陆续出台，房地产市场经历了冰火两重天：

成交量大幅回落，二手房成交遭“腰斩”；房价未见明显松动，价格趋稳；一线城市房源减少，业主出手意愿下降；改善型需求明显降低，刚需仍然较足。

“4月份的成交量下滑是对3月楼市‘过度亢奋’的修正，也说明了市场观望氛围较浓。”中国房地产数据研究院执行院长陈昇说。

楼市“高烧”暂退，但记者走访中发现，拖延开盘、捂盘惜售、“阴阳合同”等手段逐渐“冒头”。

针对国五条细则出台后，房地产市场出现的种种新情况，北京、广州等地的住建委和房管机构表示，正密切关注并在研究相关配套措施，防范开发商钻政策漏洞。

## 2 各地力度不一，效果“千差万别”

由中央制定大政策，地方制定具体细则是本轮调控一大亮点，然而记者发现，各地细则版本大相径庭，一些地方观望、敷衍态度显现无疑。

所有地方版本中，北京可谓最严厉。除了严规20%的交易个税外，京籍单身被限定只能购买一套住房。一位本想代外地朋友在北京买房的先生坦言“果断放弃”。

上海、深圳、重庆等7个地市虽然明确涉及20%个税，广州、南京等地提出预售证核发制度，另有一些城市提出限价目标，但总体上是对中央“国五条”的重申，被指缺乏“杀伤力”。

还有一些城市的调控政策更是大而化之，语焉不详。昆明称“要求各部门做好房地产市场调控工

作，继续执行商品住房限购措施、差别化住房和房地产税收政策。”济南则称“进一步落实限购、住房信贷政策……严肃查处违法违规行为”。福州概括性提出“保持本地区房价基本稳定”。

陈昇等专家指出，一些地方规避热点问题，缺乏“杀伤力”。一线城市对于政策执行较为严格，不少二、三线城市则“从轻发落”。“一些地方难舍楼市依赖，细则缺乏诚意，调控效果难免打折扣。”

但是，新政策已在短期内抑制房地产市场的需求。央行调查显示，购房者购买意愿逐渐高位下滑，未来3个月内准备出手购房的居民占比为14.8%，较上季度下降0.6个百分点。

## 3 “精确制导”，避免误伤购房者

近年来，国家出台一系列土地、信贷、楼市调控政策，然而房价“高烧”多年不退。如何让楼市走出“十年九调，屡调屡涨”的怪圈？

“楼市调控不能仅限于量跌价滞，最终目标是价格稳定。”专家说，“房地产政策仍待细化，让政策‘精确制导’，而不要旁落‘空调’，误伤购房者。”

此次“国五条”首度在大中城市同步执行限价政策，将房价调控工作纳入地方考核体系，广东

等一些城市个人住房信息系统联网步伐加快，房产税试点范围扩大已进入执行阶段。

陈昇建议，中央除了对各地土地供应计划进行明确规范和考核，更应考核土地供应的完成率，对于完成率低于基数的城市要问责。“因为过去几年各地土地供应计划的完成率大多不足七成。”他说，“只有加快改革步伐，才能避免‘越调越涨’的窘境，促进地产市场良性发展。”

### 延伸阅读

## “国五条”及其影响

□据 新华网

2013年2月20日召开的国务院常务会议上，提出了严格限购、制定和公布年度房价控制目标、完善稳定房价的工作责任制等五条措施(简称国五条)。为落实“国五条”，2013年2月底，国务院办公厅下发了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发[2013]17号)，提出了六条实施细则。国五条和国办六条细则的出台，在市场上产生巨大反响，被认为是更为严厉的调控措施。

“国五条”及六条细则的主要内容及对市场的影响有以下几方面。

1. 坚决抑制投机投资性购房。包括三个方面的政策内容：

● 限购政策从严

【市场影响】限购政策从严将对各城市的交易量产生明显的影响，特别是实行限购的二线城市

● 严格实行差别化住房信贷政策。

【市场影响】在我国，利率的变化对家庭住房购买能力的影响非常大。此次调控政策进一步强化了差

别化贷款利率，对于遏制投机需求将会发挥更大作用。

● 对出售自有住房按规定征收个人所得税

【市场影响】按转让所得增收部分缴纳20%的个税，是国五条和国办六条细则中与现行政策变化最大、调整力度最大、影响最大和市场反响最大的政策。

2. 增加普通商品住房及用地供应。

【市场影响】此政策将有利于普通商品住宅的土地供应。

3. 加快保障性安居工程的规划建设。

【市场影响】保障性住房加快建设 and 公平分配，将有助于更多的中等偏下收入以下的家庭和人群实现“住有所居”。

4. 加强市场监管和预期管理。

【市场影响】整顿房地产市场秩序，完善制度，加强信息联网，促进预售制度改革，都将进一步净化房地产市场环境，规范市场主体行为，有利于市场的平稳健康发展。

(www.xinhuanet.com)

## 善融商务

e.ccb.com

担保支付

个人贷款

企业融资

大额分期

# 亦商亦融 买卖轻松

买得到 买得起 一站式梦想服务

融资有多难 网络轻松办 专业的网上交易融资平台

付款多样化 实时又安全 方便快捷的在线支付

**中国建设银行**  
China Construction Bank  
河南省分行  
客户服务热线: 95533  
网址: www.ccb.com/ha  
手机银行网址: m.ccb.com

更多详情请登录: <http://e.ccb.com>