

# 国五条表态调控基调

## 楼市量价齐升态势或将逆转

春节假期刚过,2013年房地产市场即迎来“重磅消息”。“国五条”的出台,或将逆转房地产市场在去年末开始的量价齐升趋势预期。以一线城市房地产市场为代表的房价快速上涨势头,已经达到政府所能容忍的“政策临界点”。

此前业内普遍预计,若楼市延续此前的量价齐升态势,调控政策或将加码。关于二套房贷加码、限购收紧、房产税扩围等传言不断,也曾造成股市中的地产股震荡。如今“国五条”的出台,似乎在一定程度上印证了这种预期。现在的问题是,接下来在“国五条”表态基础上,中央和各地方政府在具体的楼市调控细则上能有多大力度,以及今年“两会”将会定下怎样的调控基调,这些都将是决定2013年的房地产走势。

### 2013年楼市火爆开年

2012年下半年以来的房价上涨趋势正显现出愈演愈烈的态势。据近日国家统计局公布的1月份70个大中城市新建商品住宅价格变动情况显示,与上月相比,70个大中城市中,价格下降的城市有10个,持平的城市有7个,上涨的城市有53个。

北京中原地产研究部总监张大伟表示,去年四季度以来的活跃态势延续到了今年,主要城市新房市场四季度以来楼市的活跃态势延续到了今年,主要市场在今年1月呈现淡季不淡的格局,其中一线城市表现尤为火热。

进入2月份以来,楼市火热的态势依然持续。

对于2013年以来房地产市场量价齐升的原因,同策咨询研究中心总监张宏伟认为,一是2012年房地产调控政策“外紧内松”的市场特征,刺激自住需求大量入市。二是以一线城市为代表的重点城市成交量的增加以及房价环比上涨,带动全国房价继续坚挺。三是部分城市在“限

购”政策的执行上出现松动,以及2013年政策层面明确鼓励改善型需求入市,导致一些投资客瞄准高端楼盘集中购买。

### 第五轮调控升级

正是进入2013年以来楼市过于耀眼的表现,使得春节假期刚刚结束,市场中即开始弥漫调控加码的气氛。

CRIC分析师李莹表示,随着春节因素影响消退,金三银四到来,市场需求进一步释放之后,市场成交量将大幅上行,重点城市的成交价格也很可能随之飙升,触碰政策底线,那么必然会引起相关宏观调控政策出台。

市场上的预期,很快得到验证。在市场火爆,调控加码预期日渐浓重的背景下,“国五条”突然出台。五个方面的具体政策依然延续了2011年初“国八条”的精神,重点在于抑制投机投资性需求,将限购、限贷、房产税作为主要着力点,辅以保障房、土地供应,在此过程中逐步建立完善个人住房信息系统等长效机制。而“国五条”中提出的“扩大个人住房房产税改革试点范围”,使得之前多次提及的房产税扩围,再次成为调控长期政策中的焦点。

### 2013楼市走向或将逆转

于2012年下半年开始的楼市复苏,在“国五条”出台之后,或将出现逆转,而后续具体措施的出台,将直接决定2013年的房地产市场走势。

北京中原地产市场总监张大伟表示,“国五条”是继2011年调控后,国务院第一次出台全面



的房地产市场调控政策。对购房者、市场的心理影响会比较大。

不过也有观点认为,目前市场上的供应和需求情况,使得楼市快速趋冷的可能性不大。

中指院在其政策分析报告中指出,短期来看,房产税试点范围如果扩大,限购政策执行更加严厉,都将给市场短期运行带来一定压力。但住房需求的根本动力仍在,只要房价平稳,经济平稳,市场需求依然广阔。“如何在调节收入分配体制、全面提高人民收入水平的基础上,以房产税为突破口完善房地产税收体系,建立个人住房信息系统,通过种种长效机制保障市场自身平稳健康运行,才能充分地、合理化地满足市场各类需求,真正达到房地产调控的目标。”

CRIC分析师杨晨青表示,“国五条”精神传达之后,中央层面会否有更严厉的后续细则落地,将取决于下一步市场的走势。

本报综合

### 相关链接

### 国五条内容

2月20日,国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议,研究部署继续做好房地产市场调控工作。此次国务院常务会议明确了五项具体政策措施:

(一)完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则,制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。

(二)坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施。其他城市房价上涨过快的,省级政府应要求其及时采取限购等措施。扩大个人住房房产税改革试点范围。

(三)增加普通商品住房及

用地供应。2013年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市,尽快形成有效供应。

(四)加快保障性安居工程规划建设。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度,确保公平分配。2013年底前,地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。

(五)加强市场监管。加强商品房预售管理,严格执行商品房销售明码标价规定,强化企业信用管理,严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设,加强市场监测和信息发布管理。

# 2013年房产调控适度收紧

2009年年底以来,房产调控已经第5次升级。

虽然相关的政策细则暂未出台,但“国五条”已基本给今年中央房地产调控政策的走向定调。在政策保持持续性、稳定性的基础上,今年房地产调控政策力度将适度收紧。

### 解读一:政策出台契合市场走势

可以说,“国五条”的出台与当前的房地产市场走势十分契合。

2012年房地产市场已整体回暖,而在蛇年春节前后,主要大中城市楼市仍然表现为持续升温,成交量较同期水平维持高位,房价呈现上涨迹象。2月份以来,二手房市场成交量虽然受春节假期影响显著回落,但是价格上涨势头并未减弱。

房价上涨预期,促使以首次置业、置换型为主力的购房人群加速入市。虽然也有部分购房者租房东2月、3月会维持观望等,待今年调控政策明朗化,但是多数购房者认为,政策即便有所收紧,对于房价上涨的影响也有限,所以二手房东跳价、涨价、惜售的意

识仍然强烈。

### 解读二:楼市交易节奏可能放缓

关于接下来的实施细则,购房者普遍最关心的还是二套房贷问题,尤其是对于广大希望改善居住条件的本地购房者来说,他们购入的大多已属于二套房了。

宝华集团副总裁杨健认为,如果二套房贷政策有变化,比如首付提升、利率上涨,那么将增加购房者的成本,再加上部分客户重新回到观望状态,那么新政势必将“拦截”一批改善型客户。

不过,对于高端改善型买家,二套房贷方面可能的变化似乎不会有太大影响。合景地产营销策划总监杨子江表示,对于这些有实力的购房者,要么选择一次性付款,要么增加资金筹措方式,实在不行可能还会采取“短期分期付款”的方式来应对,因此二套房贷相关政策的变化对他们影响不会很大。

上海中原研究咨询部总监宋会雍认为,“国五条”透露出几个新信息:重提房价控制目标,体现在房价走势正突破预期。



### 解读三:中央维持房价稳定决心坚决

和2010年的“国十一条”、“国十条”,2011年的“国八条”相比,此次的“国五条”主要还是对房地产调控政策的重申。楼市调控的核心手段仍然是“限购”和“差别化信贷政策”。扩大房产税试点范围则是积极推进房地产市场长效机制的建设。不过上述政策的落实力度今年都将会有所增强,特别是房产税,扩容的城市可能受到较大的影响。除此之外,“国五条”再度重申了要健全地方政府对于房地产调控的考核问责和市场监管,这表明中央维持房价稳定运行的决心十分坚决。

本报综合

### 业内声音

◎易宪容(中国社科院金融研究所研究员)

“国五条”能否真正挤出当前房地产市场泡沫?这是市场最为关注的问题。尽管“国五条”看上去新的内容不多,但是却为未来房地产政策重大调整留下了巨大的空间。无论是住房信贷政策的调整,还是各种房地产政策出台都是如此。尽管“国五条”仍然强调政府行政干预政策,还不应立即退出市场,但是市场应该看到,这仅是保证现行的房地产宏观调控政策的延续性与过渡性,而不是强调这些行政性干预政策的有效性。因为,要挤出房地产泡沫最为重要的工具仍然是通过惯常的经济杠杆(信贷与税收)。对此,“国五条”基本政策阐述得十分清楚。

◎余丰慧(知名网评人,著名财经金融评论家)

新“国五条”的出台再次彰显国家调控楼市、抑制房价的决心。但是,新“国五条”主要是在房地产调控定位上有所突破,原则性、宏观性较强,使其起到作用,急需出台实施细则,细化和落实新“国五条”的要求。

按照新“国五条”要求,应严格执行商品住房限购措施。将限购政策扩大到房价上涨较快的三四线城市。同时,扩大个人住房房产税改革试点范围。应将房产税试点迅速扩大到北京、广州、深圳一线城市,并且适度提高保有环节房产税的税率。

总之,唯有尽快通过实施细则的出台具体落实新政,才能有效控制当前的房价上涨势头。