

# 楼市调控政策呼之欲出

## 一线城市或率先出手

随着20日国务院常务会议部署房地产市场调控的五项政策措施出台,相关部门正紧锣密鼓启动准备工作。记者获悉,近期多个部委和机构纷纷召开会议,总结调研情况,提出政策建议,对楼市调控做出部署。一些地方政府尤其是一线城市相关部门也在加强市场分析,并提交市场报告,为新政出台提供依据。

业内人士认为,此前提出的五项措施,在房屋限购、房产税试点、保障房建设、差别化信贷政策等方面暗含了加码空间。随着房价持续上涨,调控加码预期强烈,近期相关部委和地方政府可能出台细化政策。

### 多部门落实会议精神

在国务院发布调控楼市的五项措施后,相关部门立即开始落实。来自国土部的信息显示,2月22日,国土资源部在京召开全国房地产用地管理和调控工作汇报会。国土资源部副部长胡存智指出,此次会议旨在贯彻落实国务院常务会议会议精神,准确把握当前房地产市场调控工作面临的严峻形势、复杂形势,主动配合相关部门做好房地产调控,确保房地产用地市场平稳。

胡存智提出,今年要努力保持土地供应总量基本稳定,其中,在保证充足的增量同时,国土部还要求快速释放存量,并继续加大盘活闲置地力度。

国土部还针对地价做出部

署并强调,要保持正常的地价形成机制,坚持通过市场配置土地资源,按供求规律保持土地供应总量,消除异常信号及波动,避免地价信号被利用,造成市场恐慌。

值得注意的是,在落实国务院常务会议精神和要求方面,国土部提出了今年的八项任务,其中一项便是“深入研究房地产调控的配套政策”。不少业内人士将其解读为,国土部可能出台有关土地供应和开发等方面的细化政策。

记者获悉,除国土部外,其他相关部委也在近期召开内部会议,部署房地产调控的有关工作。在保持现有调控政策的连续性和稳定性的同时,配套政策的出台也是各部委研究的重点。

一些地方政府也在近期纷纷加强市场监测,形成市场监测报告,作为下一步政策动作的重要依据。

北京市有关部门近期召开会议,研究部署与房地产调控有关的工作,该市的部分储备政策已在此前的内部会议上有所披露。同时,包括北京在内,不少地



方政府有关部门负责人也于近期参加国家部委的内部会议并发言,会议内容以落实国务院常务会议会议精神为主。

### 最快“两会”前出台

记者获悉,有关楼市调控的细化政策可能近期出台。维持楼市调控的连续性和稳定性,是此轮政策的重要思路。因此,未来出台的细化政策,将对原有的不少条款予以强化,包括房价控制目标的制定,预售制度的实施,

土地供应和开发过程的管控等。

在此基础上,政策加码的空间仍然存在。业内人士认为,此次国务院提出的五项措施,虽然力度稍显温和,但在房屋限购、房产税试点、保障房建设、差别化信贷政策等方面,都暗含加码空间。

市场人士分析,房产税试点城市将可能在今年有所“扩军”。上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,按照当前的准备情况,“热点城市+有准备的中西部城市”或成下一批试点的城市组

合。限购城市也可能有所扩大。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖预计,2013年调控形势比较严峻,倘若房价上涨的局面继续恶化,不排除更严厉的控制需求、刺激供应的政策出台。3月及之后各部委和北京、上海等一线城市地方政府的表态更加值得关注。而当前房价加速上涨,也可能加速新政的出台过程。知情人士透露,部分政策细则也可能在今年“两会”前出台。

据《中国证券报》

## “新五条”改变市场预期 部分房企将放缓推盘

2月20日,国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议,部署房地产市场调控工作,会议提出了完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管的“新五条”。

“看来我们这个计划又得变了。”2月21日,北京一家房企的负责人告诉记者,公司原计划在5月开盘的一个项目提前到3月开盘。但现在,“新五条”政策的到来使其萌生退意,“还是推迟到5月再说吧。”

一位开发商用“喜忧参半”表达了面对“新五条”落地的心情。可喜的是,此前议论纷纷的“限贷限购”等更为严厉的政策并未出现;忧的是,各地房价调控目标的再次重申。

“‘新五条’虽然没有出现太多突破性的新政策,更多的是现有政策的重新强调,但很大程度上会改变购房者的购买预期,从而导致开发商在推盘节奏上出现一些改变。”兰德咨询总裁宋延庆告诉记者。

在传统推盘旺季3月即将来临之际,“新五条”的落地无疑给升温中的楼市泼了一盆冷水。亚豪机构统计显示,3月份北京住宅市场预计将有30个项目入市销售,其中包括6个纯新盘项目,以及24个老项目后期。

对于开发商而言,喜欢借助2、3月份的窗口期快速跑量。“但‘新五条’出现后,购房者的观望情绪会进一步加重。”宋延庆指出。



“之前对于买房已经纠结、观望了很长一段时间,一直在出手与等待之间徘徊,现在新政策一出,更迷茫了。”一位来京已10年的李先生告诉记者。这样的情况并非个案,购房者的观望情绪也将直接反映在成交量上。

“之前的市场还为项目的价格起到了一些支撑,但现在来看,如果立马入市的话,价格上的变动不会很大。”一位不愿具名的房地产销售总监向记者直言,虽说北京市场的价格很难松动,但预期的改变也将会影响开发商的定价策略。

对于多数房企而言,春节后正值推盘跑量的好时机,很多已经驶上快车道的项目无奈只能急刹车。

新五条的出台,对房价亦有所影响。中国房地产经理人联盟秘书长陈云峰在接受记者采访时称,“新五条”的出台,对于北京市场来说,在房价的增幅方面,会起到一定的放缓作用,“但北京市场上涨的趋势还是难以改变。”

在“新五条”中,记者注意到,对于房价上涨过快的城市,要增加居住用地的供应总量。“近年来,地方政府年度住宅用地供应计划难以完成的现象十分普遍,一线城市表现尤为突出,北京已经连续3年未能完成土地供应,土地供应减少将造成商品住宅供应的困局,并成为房价上涨的助推器。”亚豪机构市场总监郭毅向记者称,此次提到的有效供应,除了加快中小户型项目的供地外,预计对于捂盘惜售等现象将愈发从严治理。

“但从供应转化为有效供应还需要一段时间,对于开发商而言,在拿地不容易的情况下,很难将手中的项目降价出售。”宋延庆的担忧在于,针对供应量长期处于短期的一线城市来说,开发商的应对之策更多的是通过减少推销量来度过市场的纠结期,而在价格方面则是能撑多久就撑多久。

据《每日经济新闻》



### 微博热议

**@杨红旭:**“国五条”出台,政策力度,不大也不小。亮点:1、要求各地制定房价控制目标;2、限购小范围升级;3、房产税锁定扩容。接下来,按照常规流程,国务院办公厅或者几部委将下发措施更加细化的通知,其中还将有一些细节新意,如“严格实施差别化住房信贷政策”就有想像空间。

**@杨昱:**不能说“国五条”只是“雷声大、雨点小”的吓阻手段,料细则将不日出台,房产税扩容也箭在弦上,对市场会产生影响,微幅波动亦未可知,但总的来说,新政元年,初试啼声,将力避大开大阖而求稳中求进局面,且宰辅屡言力倡城镇化,经济拉动替代手段缺乏,对房地产“围魏救赵”角色还会有所倚重。

**@金岩石:**又一个“国五条”剑指房地产,实质性的有两条:其一是增加商品房的土地供给,其二是加快保障房的规划建设。坊间热议的“扩大房产税试点”应是为税制改革做准备,只要房产证合法性来自于《物权法》,就要根据物权的税法才能开征收。目前试点的所谓房产税都是调节税或交易税,不是物权税或财产税。

**@李运秋:**在国外,房地产的宏观调控结果,会将豪宅和普通房产的价差拉开,所以,中国的房地产宏观调控,我们可以预见,应该也会有这样的结果。所以,做豪宅市场的同行们,应该专心做好品质,提高竞争实力,市场的反馈是最真实的对照,相信市场成熟,客户成熟,开发

商必定会越来越成熟。

**@朱大明:**最近风声鹤唳舆论颇多,对楼市涨价的预期,国务院又出台了新国五条。稳定房价省长负责制,遏制投机行为,增加普通商品房供应等。实际上也是老生常谈,新国五条延续了过去的政策没有根本性改变,在当前国际经济形势复杂,国内房地产市场冰火两重天的背景下,房地产调控政策可能还会继续延续既有政策。

**@异形天下:**老异同意“新国五条”为“史上最温柔”调控,除“扩大个人住房房产税改革试点范围”略有意思外,基本没有什么新鲜滴。所以来个新几条,主要是担心继去年成交量起来今年房价跟着勃起,警告的意味更浓。经济复苏需要房地产的一定支撑,这大约是决策层的共识。所以只要房价稳定或涨幅微弱,大棒不会落下。

**@程立澜:**调控的结果是短期房价涨幅回落,但供应量下降。原来买得起房的人一部分被限购买不了,另一部分赚了便宜。原来买不起的人大部分仍然买不起,少部分买得起,但或者被限购,或者没房可买。根本就买不起,只能靠租房的人面临更高的房租,把钱送给已经有房的人,帮他们弥补房价涨幅下降的损失。

**@汪渝:**稳定房价,需要从供需入手,新国五条“增加普通商品住房及用地供应”及“加快保障性安居工程规划建设”来增加供应量,用市场之手及政策之手平衡供需关系,能抑制房价的快速上涨趋势,促进楼市健康发展。