

全透視



限购令凶猛

对于限购令，华远地产董事长任志强曾在公开场合表示，“限购是重回粮票、布票的计划经济老路，不仅不是解决问题的办法，而且不是市场经济的办法。”

但目前形势下，政府似已穷尽调控手段。业内人士预言，限购不过是人为抑制需求，限制时间越久，积累的需求量越大，留给土地供应和未来房价的压力就越大，一旦放开，就有可能形成一波报复性反弹。

9月29日，多部委联合推出“新国五条”调控新政，要求房价上涨过快的城市出台“限购”措施。由此，从国庆假期开始，从上海、广州、深圳等一线城市，到“炒房者的天堂”海南三亚和海口；从民营经济发达、投资投机性需求旺盛的杭州、温州，到大推保障房建设的天津、重庆，以及南京、厦门、大连等十余个房价涨幅较大的二线城市，“限购令”被当作楼市的“灭火器”，在全国范围内推开。

京版限购令在全国蔓延

在4月17日“新国十条”出台前，北京市是那一轮房价飙升的排头兵。2010年3月，北京一手住宅成交均价超过2.6万元/平方米，同比上涨59.5%，环比上涨16%。不仅如此，3月15日“两会”刚结束，北京一日拍出三块“地王”。

这让北京市政府感受到了不小的压力。4月30日，北京市政府迅速出台了严厉程度超过“新国十条”的“京版地产调控”措施，除了“暂停对不能提供一年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市居民发放贷款”，还规定“限买”——“暂定同一购房家庭只能在本市新购买一套商品住房”。

北京的严厉示范，带动了全国市场迅速进入一个冰冻时期，5月以后，楼市整体成交量普跌约80%。然而，在四五个月的静默后，三季度全国楼市在苏醒中放量，并带动价格出现小幅上涨，使得监管者不得不再度出手。“中央有这个提法，加之也没有其他能马上拿来用的好办法，‘限购令’由此被推广至全国。”北京市建委官员对记者分析称。

9月29日，多部委针对楼市的第二次调控政策“新国五条”出台，政府对于“限购令”的态度明朗化，再次提出“要在一定时间内限定居民家庭购房套数”。第二天，深圳立即跟进，此后，“限购令”在全国迅速蔓延。截至10月18日，京沪广深一线城市及大连、厦门、杭州、宁波、天津等十余个二线城市陆续公布了“限购令”。

退房潮

“限购令”纷纷祭出后，各地迎来了“退房潮”。

10月20日一大早，睡梦中的张茂荣就被电话吵醒，是一位房产投资客李力(化名)打来的。

“不能过户了，月供还要涨，我该怎么办？”李力在电话那头焦急地问道。

张茂荣是广东信荣律师事务所主任律师，多年来，他参与并代理了深圳购房团退房事件、深圳小产权房

事件、“新国十条”、“深十三条”引发的退房事件等多起房地产纠纷，对地产市场有着独到的见解。

“几乎每一轮调控，都会带来新的纠纷。”张茂荣说，印象最深的是2007年房价飙升之时二手房业主频频主动违约，他估计有90%的纠纷都是卖方反悔违约的，而一位法官甚至说“不是90%，而是100%”。

今年9月11日，张茂荣接手了自“新国十条”出台后五个月来的首例业主违约诉讼案，卖家不惜赔付违约金也要改口不卖，张茂荣从中看到了房价回暖甚至逆转的苗头。而10月份以来的退房潮与以往不同的是，很多不是由于买卖双方主观毁约造成，而是由于新出台的限贷政策和限购令造成的。他记得，因为不能过户，有个好不容易买房的女孩急得都快哭了。

张茂荣已经记不清这是第几个咨询他因为新政不能过户的购房人了，“几十个总是有的。”9月29日的房地产新政，引发了今年4月“新国十条”退房潮平息后的又一轮退房纠纷，深圳、北京、上海等地都出现了纠纷和退房情形。

房地产纠纷类型的变化，是市场行情变化的晴雨表，但今年的楼市调控显然不同于往年的单边打压或救市，政府出台后续调控政策等不确定因素大量存在，购房者心态也趋于复杂：一方面担心房价报复性反弹买不起房，另一方面又担心政府再次调控。

买房人深陷纠纷

给张茂荣打电话的李力，10月1日之前刚刚签订了一套二手房买卖合同，支付了定金和首期款，银行已发放贷款为卖家完成了赎楼款解除抵押，就等着完成过户由李力偿还新的贷款了。

“限购令”出台后，李力因持有物业超额而无法过户，不仅房子无法过户，还要按月支付银行借款本息。

“李力的案子是典型个案，处理起来很复杂。”据张茂荣介绍，之所以产生未过户先供楼的情况，在于买卖双方采取了用贷款赎楼的方式，即用买方的按揭贷款帮原卖主赎楼。买方风险较大，但可节省短期利息。目前，李力正在与卖主协商解除房屋合同，还要和银行协商解除借款合同，损失不小。

而张茂荣接到的一个案例，则使买房人陷入了更深的纠纷。买主陈小姐是非深户购房人，虽然是首套房，银行已经放款，但担保公司怕不能过户而不敢进行担保。这样，陈小姐就面临与业主、银行以及担保公司的多方纠纷，即使最终协商解决，也要有中介费、担保费、银行利息等实际损失。

“目前的纠纷尚处于买卖双方协商阶段，如果卖主拒不同意退还定金而选择诉讼途径，那么整个事件就会非常复杂。不排除部分购房者不堪漫长的诉讼时间，而最终放弃数万到十万元的定金损失。”张茂荣说。

限购令，已经给深圳房地产交易带来了深远的影响。深圳中原推算，因限购令而被困的房产大约占总成交量的两成，被限房产总量将超过3000套，主要是签了认购书而未网签者以及交了定金而未过户者。“此次限购完全没有给市场留出缓冲空间。”一位深圳地产界人士对记者说。

北京等地退房数量更是接近万套，北京房地产交易管理网数据显示：北京二手房市场“9·29”新政后的退房比例高达12.8%。

轻车熟路的“反限购”

大规模的退房潮是不是真的会出现？

事实上，被公认为最严格的限购政策，在北京执行五个月，并没有起到给楼市降温的作用，一个原因在于，规避限购的方式很多。北京多家中介机构透露，租借他人身份证规避限购令，如借用亲戚朋友或者企业员工的身份证买房，作为回报会给予提供证件者一次性5000—10000元的报酬；或者，补社保证明或税款规避“限外条款”，甚至办理假离婚，对中介来说，都是可以轻车熟路操作的路径。

上海地产界资深评论人顾海波认为，假离婚、办假证或者请人代购房屋的风潮，肯定也会在上海出现，因为市场和民众对政府的调控已经不相信，同时对政府的“托市”又很相信，或者不如说是恐惧和无奈。

与此同时，伴随着十多个城市出台限购令，也引发了法律界对于限购合法性的质疑，张茂荣即认为，限购违反了市场经济及合同法的契约自由原则，强行叫停民事主体之间的合同交易，有公权侵犯私权之嫌。

但合法性质疑并不影响限购的合理性，律师邵卫国认为，以牺牲市场经济或违法为代价，来强制干预市场平抑房价效果可嘉，但手段不妥，这一措施多少预示了政府对于楼市调控的无奈。

市场人士称，“限购令”犹如BP机，是座机与移动电话中间的过渡产品，这表明了“限购令”的临时性和过渡性。在目前所有推出“限购令”的城市中，仅厦门明确时限是四季度，其他城市均笼统称为“暂时”，并未说明“限购令”何时取消。

据《新世纪》周刊、《21世纪经济报道》

○延伸阅读

房地产税“指月可待”

近期，官员与学者频频向媒体吹风，房地产税试点似已箭在弦，“指月可待”。记者从接近财政部的人士处获悉，国务院有望在今年中央经济工作会议之后，批复房地产税试点，正式实施可能从明年初开始。

一年一度的中央经济工作会议，是判断中国当前经济形势和定调第二年宏观经济政策最权威的风向标，同时也是每一年级别最高的经济工作会议。通常，会议都在年底召开。

这一时间已离得不远，再加上9月底有关部门推出以“限购令”为核心的二次调控政策，其中“加快推进房产税改革试点工作，并逐步扩大到全国”的表述引人注目，房产税由此被业界视为下一个最有潜力的房地产调控“核武器”。

有关专家向记者透露，目前房产税改革的思路，不仅取消1986年房产税暂行条例中对个人所有非营业用房产免征的优惠条款，而且更进一步的改革是倾向于在不动产保有环节，将现有房产税和城

镇土地使用税合并为统一的房产税，简化税种，彻底改变目前房地产税制流通过程畸重、保有环节畸轻的状况。正因如此，新的房产税在全国推广时可能被称为“房地产税”。

目前，城镇房产税暂行条例正在修订中，这将成为在全国征收房产税的法律依据。不过，消息人士对记者称，现行房产税暂行条例的修改在同步进行，但不一定先修订条例再试点。房产税改革，很可能是在地方试点先行，房产税条例修订推后，此前，增值税转型改革亦是这样的过程。

有知情人士向记者透露，“重庆、上海两地已向国务院递交房产税方案，中央政府还会协商调整，批复时会有不同，但也不会差异太大。”

记者在采访中发现，目前在公众层面，对房产税的共识尚少，争议纷杂。厘清房产税相关问题争议的关键点，让公众舆论充分探讨，在房产税的制度框架上提供政府建议，以促成更多共识，已刻不容缓。

全国24城市11月计划开盘量大降

搜房网监控中心的数据显示，截至10月22日，全国29个大中城市中，24个大中城市普通商品住宅项目11月计划开盘量环比10月大幅下降，北京、深圳、广州降幅在五成左右，贵阳降幅最大，达到77.3%。

根据搜房网的数据，全国29个大中城市中共有564个普通商品住宅项目计划于11月开盘，较10月计划开盘量降31.3%，10月，29个城市商品住宅项目计划开盘821个。其中，包括广州、成都、长春在内的七个城市的11月计划开盘量环比10月降50%以上，贵阳降幅最大，达到77.3%；北京、深圳、广州、杭州、武汉等17个城市的商品住宅项目计划开盘量与10月持平。

截至目前，全国共有14个城市颁布限购令，内容基本为“限买、限外”，即限制家庭购房数量，禁止不能提供一年以上社保缴纳证明的居民买房。目前，多数城市迅速陷入观望，部分城市退房率大增。

有市场研究指出，深圳市场因限购令而被困的房产占总成交量的两成左右，9月二手房成交15000套，按两成计算，深圳一二手被限房产总量逾3000套。

附：29个大中城市10月、11月计划开盘数

城市	11月计划开盘	10月计划开盘量	环比	备注
北京	24	45	下降44.4%	已颁布限购令
上海	52	72	上升13.8%	已颁布限购令
广州	27	61	下降55.8%	已颁布限购令
天津	26	40	下降35%	已颁布限购令
深圳	13	23	下降43.5%	已颁布限购令
南京	34	60	下降43.3%	已颁布限购令
杭州	10	30	下降66.7%	已颁布限购令
大连	6	7	下降14.3%	已颁布限购令
温州	14	12	上升16.7%	已颁布限购令
三江	11	19	下降42.1%	已颁布限购令
苏州	41	49	下降16.3%	
长春	8	30	下降73.3%	
武汉	20	49	下降58.2%	
东莞	23	19	上升21.1%	
重庆	42	43	下降2.3%	
贵阳	5	39	下降77.2%	
海南	14	14	持平	
呼和浩特	5	111	下降95.5%	
济南	9	15	下降40%	
昆明	13	13	持平	
昆山	9	22	下降59.1%	
南昌	8	14	下降42.9%	
南宁	9	11	下降18.2%	
吉安	7	35	下降81.1%	
成都	18	46	下降60.9%	
太原	14	37	下降63.2%	
佛山	8	7	下降14.3%	
西安	17	18	下降5.6%	
兰州	8	14	下降42.9%	
武汉合计	504	621	下降30.5%	