

# 限购之后,房产税最可能接棒

## 开发商密切关注政府调控,政策走向成为左右房价的决定性因素

本报记者 张璐

### 潜新闻 深入更有价值

在中央继续强调楼市调控政策延续性的大背景下,限购令顺延基本没有了悬念。以房产税等经济手段逐步替代“限购令”此类的行政手段,正成为未来楼市调控的大方向。房产税取代限购令尚需时日,当前任何政策层面上的风吹草动,都足以激起开发商的强烈关注。

每晚7点准时收看央视新闻联播,每天早晨到办公室第一件事就是上网搜集各地调控楼市的政策动态,他曾把新华社分析楼市调控的稿件打印出来逐字逐句地研究。他不是一个敬业的记者,他是一个敬业的开发商,他的名字叫王春。

### 中小房企 逐字研究政策

“领导人的讲话开发商都学习得很认真。有些中小开发商把总理、副总理在俄罗斯、天津的讲话都一字一句琢磨,比如‘抑制过快上涨’中的‘过快’是什么意思。”12月6日,SOHO中国董事长潘石屹在上海一个会议上讲道。

此话不虛。12月8日上午,当记者带着问题到王春的房地产公司采访时,在公司担任副总的刘一鸣迎面就问:限购令真的不取消吗?济南和青岛有没有进入房产税扩大试点名单?他告诉记者,限购是这些调控政策里最强硬、最有成效的,而政策的变动将直接影响公司下一步的布局。

和刘一鸣一样,在父亲的房地产公司任职的王珊珊也时刻关注政策变化。她注意到,对“限购延期”,尽管网上消息满天飞,但到目前为止只有住建部政策研究中心副主任王珏林对此有过明确表态,而王珏林的身份并非住建部官员,媒体也用“专家”来相称。

“未来的房价谁说了算,政府调控说了算。”世联怡高山东区域市场发展部经理梁伟说。世联怡高是山东最大的楼市调查公司之一,对政策的监控跟踪已列为梁伟的日常性工作。

当日,被问及明年政策走向的判断,潘石屹的回答是“不知道,完全不知道”。潘石屹感叹,“调控政策把开发商折磨得挺痛苦的,天天就琢磨高层的讲话。”

### 成交低迷不是 真实供需反映?

从10月份之后,各式各样的打折、低价团购、促销成为济南青岛两地楼市的主流,两地房价下降趋势明显。其中有部分楼盘降价幅度超过了30%,因为平均房价回落到7000多元,青岛李沧甚至发出了“一夜回三年前”的感慨。

在济南和青岛,几乎所有的开发企业都把楼市成交不断走低“归咎”于限购。

山东中原投资顾问总监薄夫利用四个过程来描述业

内对限购的认识过程,“今年一二月份的时候,大家对限购还颇不以为然,以为会雷声大雨点小”,“到三四月份后开始有所转变,一是发现政策执行越来越严格,同时房价的调控目标也被纳入地方政府的考核体系内”,而到六七月份的时候,“市场的观望情绪越来越浓”,“过完十月后,市场基本被悲观的气氛笼罩住了。”

对于限购政策,世联怡高总经理朱江的评价是,这是中央政府与地方政府的博弈,“限购降低成交,影响土地出让,直接影响到地方财政收入”。

此前,佛山曾出台取消限购、调控松绑的政策,但仅执行半月就被紧急叫停。

青岛和达置业副总经理刘博认为,和2008年全球性经济危机导致的楼市低迷不同,这次调控是政府以行政命令的方式进行的强制调控,人为地限制购买,成交低迷、价格下降,并不是真实市场情况,反而是一种人为营造的假象,一旦限购政策解除,市场需求将会报复性上涨。

### 房产税调控 效果要比限购好

财政部财政科学研究所所长贾康日前表示,房产税试点扩大方案将出台。他透露,今年年底将会对重庆、上海两地的房产税试点情况进行总结,届时会出台扩大试点的方案。

对此,山东大学房地产研究中心主任李铁岗认为,同样作为房地产调控的手段,房产税的效果要比限购好得多。

李铁岗称,限购已经取得了良好的效果。“目前从全国范围来看,房价回落已经成为事实”。但在李铁岗看来,这种行政命令式的降价也只能是一种短期调控行为,而与之相反,房产税则是一个可以长期执行的调控手段。房产税推出后,通过增加持有阶段成本,降低房产投资收益,达到房地产调控的去投资化效果。因此限购之后,房产税是一种极大可能。

业内普遍认为,目前房产税档案网正在逐步完善,开征房产税已具备了基础条件。在政策设计方面,房产税的征收对象应为多套以上的非自住购房者。

李铁岗说,如果房产税征收的试点范围扩大,济南和青岛两个城市也有可能被列入其中,“起码是被考虑的对象”,因为“两个城市是在执行限购的城市”。

(应采访对象要求,文中部分被访者姓名为化名。)



近日,在济南西郊一售楼中心,看房客寥寥无几。 本报记者 郭建政 摄

### 拓展阅读

#### 北上广深 房产中介锐减

本报讯 在楼市调控政策之下,房价拐点初现端倪。北上广深等一线城市大批房产中介关店,不少房企或加速剥离主业或被兼并重组,整个房地产行业正经历大调整。

调查显示,今年以来,北京二手房中介共关店约1000家,深圳更是从8000家锐减到5000家左右。业内人士预计,房产中介关店潮在未来半年仍将持续。

(宗禾)

#### 浙江房屋登记 明年底联网

据新华社电 浙江省住房和城乡建设厅决定分步实施省房地产监管分析平台建设,2012年底实现房屋登记信息、房地产市场信息、住房保障信息全省联网。

根据方案,2011年底前基本实现省级平台与杭州、宁波、温州、绍兴、金华等5个设区城市已有数据的联网和试运行。

#### 开发商豪赌 调控松动

本报讯 官方统计数据表示,尽管今年楼市低迷,但今年几乎从地方到全国总量,房地产开发投资额均再度创下近十年的新高。

据悉,以外资地产商为代表的房企正悄然掀起一波对中国房地产的抄底投资高潮。据不完全统计,仅今年下半年至今,几家典型外资房企在国内主要的投资总额已远超200亿元。逆市而上的背后,闪现着开发商豪赌的乐观心态。

据21世纪经济报道

#### 中国富人 人均房产3.3套

本报讯 中德安联人寿日前在上海发布《中国富裕人士财富报告》称在富裕人士的总资产中,人均拥有房产3.3套,价值568万元,占全部资产的近75%。

据悉,《报告》以家庭流动资产50万至600万的富裕人士为调研对象,涉及全国18个城市逾500位富裕人士,家庭平均流动资产为169万元。分析人士指出,管中窥豹,可见一斑,中国试点房产税的税基十分雄厚。 据中新社

## 北大在我省建立 首个银屑病“金标准”检测站

日前,我省首个银屑病“金标准”检测站在济南北大皮肤医院揭牌成立,检测站引入国内外多家顶级检测系统,将银屑病(俗称牛皮癣)病因的确诊率大幅提高,尽量避免误诊漏诊,以及对不规范治疗给患者带来的巨大损害。

据了解,全世界约有超过1.25亿的银屑病患者,银屑病因其不能根治、易复发成为世界皮肤科重点防治疾病之一。银屑病是一种常见慢性皮肤病,其治疗过程中找准病因是关键的一环。“为了能够让患者朋友们得到更及时准确的检查结果,济南北大皮肤医院揭牌成立省内首个银屑病“金标准”检测工作站,锁定银屑病患者没病的原因,增加治愈的希望。”

据济南北大皮肤医院院长介绍,银屑病金标准工作站由DDR皮肤检测系统、RF皮肤检测系统等七套检测系统构成,主要涵盖组织病理学检查、皮损检测、免疫功能检测、DDR皮肤检测、微量元素检测、皮肤活体细胞检测、过敏源检测、C反应蛋白检测等等检测项目,能够全面筛查各种病因,为医生下一步治疗提供科学、准确的诊断依据。

同时济南北大皮肤医院与北京大学人民医院、北京大学第三医院的皮肤科专家,结合国际银屑病检测标准,共同制定了北大银屑病病因检测标准。这套检测标准以百年北大的医本为依托,可以为患者明确病因,尤其适合一些病情反复发作的患者。济南北大皮肤医院一直致力于银屑病病因的探索,“金标准”检测工作站的建立,将为银屑病病因的准确诊断提供保障,临床医生治疗银屑病,将走出“雾里看花”的尴尬局面。

据悉,银屑病“金标准”检测在我省仅济南北大皮肤医院可以开展。银屑病患者如想了解自己病情、病因等具体指标,可致电0531-88336666咨询专家或预约检测。

## 省首届名医节 疑难病会诊

为解决老百姓看病难、看病贵更难的民生问题,2011年12月1日至2012年1月15日山东省首届名医节在济南北大皮肤医院隆重启动。大会汇聚国家级名老中医、北京大学附属医院等90多位专家,为山东父老乡亲把脉施治,进行疑难病会诊。

疑难病症会诊中……  
银屑病(俗称牛皮癣)、顽固性皮炎、不明原因  
原发性、带状疱疹、黄褐斑、白癜风、血管瘤……

济南北大皮肤医院  
JINAN BEIDA SKIN HOSPITAL

地址:济南市解放路12号甸柳庄站  
电话:0531-8833 6666  
网址:www.bdpfbyy.com

12月8日深圳成指  
开盘888.14 最高872.14  
最低897.13 收盘890.52  
下跌25.79点 成交量481.44亿  
深股(000001-000420)