

2012房产政策大事件盘点

房价调控政策、房价控制目标、房产税、限购令、新国八条,2012年的楼市注定是不平静的楼市,宏观调控一轮接着一轮,一线城市房价调控目标集中出台,二三线城市调控不断。

小产权房

长期以来,小产权房转正一直是人们关注的焦点。由于小产权房规模巨大,属于法律之外的另类产物,因此它已成为农村集体土地流转政策制定的难点。法律界人士则认为,市民购买小产权房不受法律保护,因此还是谨慎为好。

小产权房在烟台由来已久。莱山的初家、莱山镇,芝罘区的西郊、南郊以及龙口、牟平部分乡镇农村,是烟台小产权房集中分布的区域。2012年,国土资源部开展了小产权房清理整顿工作,并声明小产权房不予确权登记,不受法律保护,这在港城引起了较大反响,许多长期以来有意购买小产权房的市民不由得

打了“退堂鼓”。

据了解,小产权房最大的卖点就是价格便宜,因为卖家都清楚自己保证不了房子的合法性和安全性,小产权房本身就存在风险,而且加上小产权房数量巨大,清理起来肯定有难度,降价成了大多数卖家的选择。

法律界人士表示,买卖小产权房本身就是违法行为,建立在违法行为基础上的合同或协议,不可能受到法律的保护。说到底,无论合同还是协议,对买房者来说都是一纸空文,毫无用处。将来,一旦国家要求对小产权房进行拆迁改造,购买方是很难从中获得任何补偿的。因此,购买小产权房,一定要慎之又慎。

禁墅令

为贯彻落实节约、集约用地及房地产调控政策,别墅类房地产项目首次列入最新颁布实施的限制、禁止用地项目目录。

记者从国土资源部获悉,根据国土资源部、国家发展改革委日前联合印发的通知,《限制用地项目目录(2012年本)》和《禁止用地项目目录(2012年本)》即日颁布实施。与同时废止的2006年目录和2009年增补目录相比,新的限制、禁止用地项目目录增加了住宅项目容积率不得低于1.0(含1.0)的限定。首次列出住宅项目容积率不得低于1.0的标准与国土资源部近两年为规范房地产用地供应管理,对用地容积率控制标准作出的限定保持一致。发布实施限制、禁止用地项目目录,是产业结构政策和宏观调控政策在土地供应政策上的体现。

“禁墅令”意味着住宅用地门槛随之提高,从中也可以看出,中央贯彻落实房地产市场调控政策的决心未变,楼市调控仍

在延续。深圳市房地产研究中心主任王锋认为,国土资源部和发改委这一举措的目的在于贯彻落实节约、集约用地,从而有利于规范房地产用地供应管理,倘若这一政策得以规范落实,那么就有望在根源上摒除房价大幅上涨的可能性。

“禁墅令”进一步升级将对烟台的房地产开发企业带来怎样的影响?多家开发商在接受采访时,明确表示支持国家这一政策,但他们也坦言,这一举措会对豪宅别墅市场产生一定的影响,或会助涨豪宅别墅的价格。烟台一座风景秀丽的海滨城市,被评为“人类宜居城市”,盘点2012年的房事,无论是刚需楼盘还是改善型住房外地人在烟置业都不占少数。而别墅类项目比如“原石滩”和“汤墅王朝”以及“龙湖叠院”都备受外来业主的喜爱。该项禁令在稳定刚需楼盘价格的同时势必会助长烟台别墅类项目的价格。

地产调控

地方政府绝不能为局部利益动摇中央政府房地产调控的大局。

一位负责房地产市场监管的司长表示,与中央政府调控要求不符的地方政府“微调”,已经被一一“叫停”。他强调,露头就打,绝不允许地方政府在房地产调控上唱反调。

房地产权威专家、住建部政策研究中心副主任王珏林,在接受记者专访时也表示:中央政府早已明确坚持调控的决心,如果一些地方政府仍不吸取前车之鉴,不排除有关部门再度出台文件,强化各地房地产调控政策的执行力度。王珏林还强调,中央政府2012年房地产调控基调已经非常明确,两会后也不会松动。

“个别城市的调整要谨慎再谨慎,因为现在房价反弹的可能性并不是不存在。现在稍微有一些风吹草动,一个城市的政策会影响更多城市,局部会影响整

个房地产调控大局。”

王珏林特别指出,2011年全年房价没有下降,只是涨幅较缓,涨得慢了、涨得小了,房价还有反弹压力,所以调控不能放松。

他说,希望房地产保持稳定和健康发展的,就是要严格执行国家的调控政策,“只有这样才能使市场回归理性、使房价回归理性。”

据了解,目前住建部正在加强研究,完善制度,努力构建促进房地产市场平稳健康发展的长效机制,促进住房价格合理回归。按照要求,各省区的个人住房信息系统今年要实现联网。这对于加快房产税等长效机制的推进,起到基础性作用。

地方政府试图让地产行业走出困境的小举动,皆被叫停,预示着房地产行业仍将承压前行,价格下行压力将继续增大,A股地产股也因此难现大行情。



房产税扩征

继上海、重庆相继推出房产税并取得一定成效后,各地房产税是否推出,何时推出就成了行业热议的焦点。其中,最核心的问题是,房产税是否能够替代限购令成为房地产调控的利器。

财政部财政科学研究所所长贾康曾判断:“2012年我国会继续推进结构性减税和税制改革,资源税、房地产税将是重头戏。”他说:“在房地产领域,不能长期依靠行政色彩浓厚的限购、限价措施,必须建立长治久安的制度框架,这就不可回避地要考虑在住房保有环节形成房地产税。”

过去十年中,房产税改革的提法首次出现在中央经济工作会议是在2011年,当时在谈到“深化重点领域和关键环节改革”这部分内容时,提出了“要推进营业税改征增值税和房产税改革试点”。2012年的中央经济工作会议召开过后,业内专家就猜想到,房产税改革有可能从更全面的角度进行制度的顶层设计。

房产税改革推进成为2012年的热点。40个重点城市个人住房信息系统已完成联网,全国30多个省市区和计划单列市的地税官员正开展房产税税基评估集训。

房产税由于其征收范围限制,对于其能否对地产调控达至预期效果,至今疑虑丛生。关键是,老百姓对房产税充满患得患失。想买房的人期盼房产税把房价拉下来,而买了房甚至拥有多套房的人又害怕房产税带来沉重的经济负担。

央行两次下调存款准备金率

中国人民银行发布消息称,从2012年5月18日起,下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

这是央行2012年第二次下调存款准备金率,上次下调准备金率是在2012年2月24日。下调后,大型金融机构存款准备金率降至20%。中小金融机构存款准备金率降至16.5%。

分析人士认为,在当前经济增速出现下滑的背景下,央行此举意在继续释放流动性。

央行首席经济学家连平认为,下调存款率有助于通过进一步增加流动性来改善企业融资环境,降低融资成本,推动企业扩大投资;有利于未来股市债市等金融市场趋向活跃;有助于下半年流动性保持合理水平。

对于下一步的货币政策,市场预期,央行还会继续优化流动性管理,综合考虑外汇流入、市场资金需求变动、短期特殊因素等情况,运用逆回购、正回购、央行票据、存款准备金率等各种流动性管理工具组合,灵活调节银行体系流动性,引导市场利率平稳运行。

中金首席经济学家彭文生也表示,4月货币信贷增速明显回落,是总需求疲软的反映;工业增加值等宏观经济活动增速的超预期放缓,加大了货币政策主动调节的压力;4月通胀压力回落,通胀下行趋势也给货币政策的逆周期操作提供了更大空间。

国际金融问题专家赵庆明指出,降准表明货币政策进一步放松,是当前宏观经济指标放缓超预期后,央行作出的应对措施。此举有利于改善市场预期,增强银行的放贷能力。