

地方放松调控冲动不断

楼市调控面临深层次博弈

房地产企业期望的楼市“小阳春”至今还没有一点迹象。限购带来的楼市冷清已经让很多地方政府紧张起来。春节刚过,就有几个城市相继出台各种各样的措施,试图打破限购带来的市场低迷。

来自北京中原市场研究部的数据显示,楼市的库存量在激增。截至2011年12月底,中原监测到的标杆房企在售项目库存量约2496万平方米,与2011年5月底相比,标杆房企库存量增加约7成。截至2012年1月底,11个典型城市库存总量为73万套,比去年同期增加26万套,涨幅达55%。从数据上看,当前的楼市库存压力已经超过了2008年。

地方自救 中央喊停

2012年2月9日,芜湖市政府发出《关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见》。

从文件名称上看,这似乎是一个有关住房保障的文件,然而,仔细阅读其内容,却有着太多刺激楼市的措施。

在这份文件的第四部分“引导合理住房需求,改善居民居住条件”中,芜湖市政府设计了一个2012年在芜湖买房的财政补贴方案:

2012年1月1日至12月31日期间,在芜湖市区购买自住普通商品住房(含二手房,二手房政策自本意见发布之日起执行),在办理产权登记时,财政部门给予所纳契税100%的补助。对购买新建自住商品住房面积在90平方米及以下、70平方米以上的,财政部门再给予50元/平方米购房补贴;对购买新建自住商品住房70平方米及以下的,财政部门再给予150元/平方米购房补贴。

不仅如此,专业人才购房还有进一步的补贴,比如,具有中专及以上学历或初级及以上专业技术资格(含初级工及以上职业资格)的购房人,财政部门再按所购房屋面积给予100元/平方米购房补贴;具有硕士学位或副高级专业技术资格(含高级技师资格)的购房人,财政部门再按所购房屋面积给予200元/平方米的补贴;具有博士学位或正高级专业技术资格的购房人,财政部门再按所购房屋面积给予300元/平方米的补贴。

外地人在芜湖市区购买面积超过45平方米及以上的新建商品房,



还可以将本人、配偶、未婚子女的户口迁入。

这个方案一出就迅速吸引了各地的目光,被称为芜湖市新年救市的大手笔。

尽管芜湖市政府否认这是政府救市的举措,但在这个文件发布3天之后,2月12日,该市政府又发出一个文件,宣布对《关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见》暂缓执行。

这个短命政策的初衷究竟是什么?答案很简单,去库存。

公开资料显示,2006年芜湖市出台城市东扩战略,经过5年左右的拆迁,到2010年开始大规模出让土地进行房地产开发建设。然而,始料未及的是,2011年,中央出台严厉的楼市调控措施,芜湖也不免受到影响。

有数据显示,目前芜湖当地可售住宅达1.8万多套,需一年多才能消化。而今年,预计仍将有172.69万平方米的新增量,按照如今的楼市交易状况,销售压力可想而知。

销售不畅带来库存,对当地土地市场肯定会带来负面影响,再接下来就将影响当地财政收入。

其实去年芜湖市就已经开始出台类似政策,2012年的新政不过是对2011年相关政策的进一步放大。

不仅芜湖,全国范围内,北京、上海、杭州、重庆、成都、厦门、武汉、合肥、南京、常州、吉林、中山、长春、芜湖、广州从化等十几个城市陆续出台了不同措施,刺激楼市交易。

2011年10月,广东省佛山市

就试图放松限购政策,但政策不到一天就被叫停。同年11月,成都市放松购房者资格审查,一周后这项政策也被叫停。

从去年11月开始,北京陆续出台促进楼市交易措施,比如定向安置房“按照经济适用住房产权管理”,交易时间不受5年限制;税费方面,则是对普通住房价格标准进行了调整,使得更多购房人享受到契税减半优惠。

2011年10月份以来,杭州市先后提出了土地松绑、购房补贴政策微调方式,重提购房退税,强调对首次置业补贴。

还有城市对普通住房标准做出调整。

2012年2月14日,南昌市宣布将一类地段价格认定标准从2010年的低于5500元/平方米,调整为低于8500元/平方米。

2月16日,上海市住房保障和房屋管理局发布“关于调整本市普通住房标准的通知”。自3月1日起,上海普通住房标准调整为“坐落于内环线以内的低于330万元/套,内环线与外环线之间的低于200万元/套,外环线以外的低于160万元/套”。同时,“单套建筑面积应在140平方米以下”。而在2008年,这个标准为内环245万元/套、内外环线140万元/套,外环外98万元/套。

对住房标准的上调,带来的是契税、营业税、所得税等税收上的减少。相当于减少了购房人的购房成本。

尽管方式不同,但各地刺激楼

市的意图是明确的。

楼市调控考验政府智慧

当越来越多的城市都在对楼市调控措施作出调整时,不少人开始考虑,楼市调控是否仍将继续,房价是否会反弹?

2月16日,在一个地产峰会上,住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹对某些地方出台刺激楼市政策表示不满。她说,地方政府今年确实面临比较大的财政压力,但不能因此就不贯彻中央政策。以芜湖政策为例,它有一个很严重的漏洞,即政府贴税补助买房子没有说第几套,政策上没有明确只补贴第一套。这显然不符合国家控制投资和投机性需求的政策方向。

但华远地产上市公司董事长任志强认为芜湖新政是政府让利于民,存在漏洞也不该“枪毙”。

在中国房地产学会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强看来,楼市调控的主基调并不会出现松动,但各地的微调与坚持调控不动摇之间并不一定就存在矛盾。

“去年的楼市调控政策力度过大,过于一刀切,地方做出微调也正常。”陈国强说,从目前的情况来看,一些地方对楼市的微调基本上是鼓励自住需求、促进成交量,如果是这样的政策微调,那就与中央的要求不矛盾。

2011年的楼市调控政策对地方的影响已经显现。

以北京为例,到目前为止已经有近12万套的商品房库存量,至少

需要两年时间消化。

北京中原市场研究部统计数据显,限购一年来,北京市总土地出让金为1054.2亿元,同比限购前一年的1562.4亿元,下调幅度达到了32.5%。其中,住宅类地块受到影响最大,土地出让金下调幅度达到了50%,住宅类土地的溢价率也出现了明显下调,从限购前一年的78.9%,下调至限购后的16.9%,下调了62个百分点。

“北京新房交易量下降41%,二手房下降53%。”伟业我爱我家集团副总胡景晖告诉记者,即使那些不严格限购的城市,房地产的税收也损失了三到四成。不仅如此,地方政府在保障住房方面的支出也在增加,这一进一出对地方的压力增大了不少。

正是在这种情况下,不少地方有了放松调控的冲动。

“楼市限购措施对地方的负面影响很直接,税收、就业、GDP都受到了波及,不少地方有自救的冲动,以摆脱经济的不景气。”陈国强说,但不能因为调控带来了负面影响就放弃调控,遏制投资需求

的思路是不能放弃的。严厉的楼市调控在今年仍将执行下去,没有任何悬念。

陈国强认为,楼市调控已经进入深水区,调控到现在,地方与中央的博弈会越来越复杂,如何更好地调控楼市,是对政府智慧的考验。

在他看来,尽管去年就已经有城市提出了“去房地产化”(地方经济发展不再过度依赖房地产业)的思路,但对大多数城市来说,对房地产经济的依赖依然很严重,而如何摆脱这种依赖、寻找新的经济增长方式,则是对地方政府提出的新的课题,需要地方政府尽快转变思路,寻找方法。

“要摆脱对房地产的依赖,需要地方政府的产业转型,短期内恐怕难有成效。”胡景晖说,面对现在的调控环境,要做的是如何更加精细化。

胡景晖认为,今年楼市调控从严的主基调不可能出现变化。目前楼市供应非常充足,各地可以尝试对首次置业的购房政策进行一些微调,看看市场反应。如果效果不错,还可以对改善性住房政策进行微调,从而起到促进交易的作用。在这个过程中,量和度的把握很重要。

(摘自《中国青年报》)

