

# 楼市上演暖冬行情

## 调控呼声再起

百城房价环比连涨 7 个月、部分城市地王再现……房地产市场暖冬行情正如火如荼地上演,折射着市场预期悄然生变。在新型城镇化长期利好、地方政府换届效应短期刺激被片面夸大的当下,强化预期管理,从严从紧执行政策应是楼市调控重点。

### 楼市迎接“开门红”

2012 年年底,全国楼市呈大翘尾之势。紧接着,元旦小长假期间,多地城市迎来楼市“开门红”。

上海易居房地产研究院 1 月 6 日发布的数据显示,2012 年 12 月份,房企年末推盘冲量,交易行情呈大翘尾之势,20 个城市成交量共计 998 万平方米,同比增长 90.3%,环比增长 12.4%。

另据中指院数据,2013 年第一周楼市成交极旺,在检测的 40 个城市中成交同比上涨城市占九成以上,其中广东省韶关市增幅最大,竟达 681.38%。此前在元旦小长假期间,全国主要 54 城市楼市住宅签约比 2012 年同比上涨了 16.8%,首周多个城市楼市成交增幅超过 100%,增长相对明显,新年伊始楼市即呈现一片“红火”态势。

尽管中央“坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归”的表态拉开了新一年楼市调控的主旋律。不过,在地方政府的一次次微调试探中,暖风不时地吹向楼市。2012 年,“红五月”再现、7 月和 8 月达到年内高峰、岁末成交翘尾,而 2013 年元旦第一周 40 个城市中同比上涨城市竟占九成以上。一阵阵楼市回暖与调控喊话交织上演。

### 回暖背后的“恐慌推手”

2012 年年末,各种流言不断助推楼市价格暴涨的预期:广州、深圳新房开盘“通宵排队”购房;北京二手房加价 70 万元销售;南京、上海等地总价地王再现。

而记者调查发现,在 2012 年年终房地产交易放量、价格微涨的背后,有不少推手制造“恐慌”试图扰乱市场预期。

2012 年 12 月 14 日,广州市区某楼盘开盘,一些商业机构迅速在微博和网站贴出所谓“千人排队”的照片和文字说明,然而当晚参与所谓“千人排队”的购房者对记者表示:“最多时有两三百人,但绝没有上千人,而且很多人看着也不像是去买房的,而是工作人员。”

与此同时,网上关于年末二手房业主大幅提价、反价的情况也在不断出现。此前有报道称,北京某二手房一夜提价 70 万元。记者采访发现,这一消息已被证伪。记者从广东中原地产了解到,目前二手房挂牌价格确实比年初出现上涨,但并未出现如 2009 年大规模反价情况,撕毁合同的情况只是少数。

业内人士表示,从新房和二手房交易量价和土地出让等指标分析,当前房地产市场确实出现了一些回暖迹象,但并不存在价格大幅反弹的基础。有一些机构和个人试图利用这一波量价上涨渲染楼市的紧张空气,制造无形恐慌。

### 楼市洗牌仍将持续

2012 年年底,北京市土地整理储备中心集中出让三宗通州区台湖镇地块,最终万科和首开联合体将其中两宗收入囊中,

世纪鸿开发有限公司则“劫和”另一宗,而三宗地块超过 21 万平方米的超高保障房配建比例,让项目的纯商品住房楼面价提高不少,业内直呼:面粉高过面包时代再度到来。

热的不仅是北京,统计显示,在刚刚过去的一个月,上海、广州、深圳等 10 个城市均有“地王”涌现。

伴随着供应量上升,全国土地市场逐渐回暖,各地“地王”频现。但市场人士认为,楼市调控加剧了房企的分化。对于大房企来说,有着几百个项目,有不同的开发周期,不同时期都有收入,可以平衡企业的业绩,风险也相对分散,企业发展也相对稳定。而中小企业项目较少,受调控影响比较大,业绩不稳定。

“目前开发商拿地热情明显上涨,但与 2009 年的狂热相比,已经十分理智,并没有出现土地价格高于周边楼面价格的情况。”中国指数研究院华中分院研究副总监李国政直言,对于有购房需求的人来说,不必因地王导致恐慌情绪。而他亦认为,地王现象不可持续,随着地方政府年后推地力度减弱,土地市场交易将趋于平淡。

一位做房地产投资的投资人王岩认为,拿地意愿强的或许也只是大的国有房地产开发商。

据国家指数研究院统计数据显示,万科、保利和绿地 3 家房企 2012 年销售额超过千亿,中海、万达、恒大三家企业销售额也均突破 900 亿元,稳步向千亿迈进。业内人士分析,经过了近两年的调整,2013 年中国的房地产行业将彻底摆脱萎靡态势,进入良性发展通道,但房地产行业洗牌仍在持续,房企未来或将明显分化。

### 楼市调控呼声再起

随着房价、销售的齐涨,有关楼市调控的呼声再起,而住建部等中央仍表态要继续加大房地产调控。

住建部部长姜伟新近期表示,如果因为放松调控而导致房价快速上涨,住建部将会同监察部对这些城市进行约谈,直至问责。

国土资源部办公厅也于日前发出紧急通知,要求逐宗核查非新增建设用地。通知要求,各省级国土资源主管部门迅速对土地卫片执法检查工作中上报的非新增建设用地逐宗进行核查,于 1 月 20 日前将检查核实情况的书面报告、地块清单及相应举证材料一并上报,凡少报或漏报的“非新增建设用地”,将直接按违法用地计入比例。

回望 2012 年,一些地方政府在地方财政压力下,屡屡松动楼市调控,但很快被叫停。即便如此,从 2012 年年初起,房地产开发商也开始进行各种促销活动以价换量。到 2012 年年底,甚至有一些地方出现排队买房的情况。

中原地产研究中心总监刘渊认为,姜建新的表态并不是临时性的。2012 年房地产调控政策一直都未放松。去年 12 月初的中央政治局会议上又提出“继续坚持房地产调控不放松”,这实际上已经奠定了 2013 年房地产市场调控的基调。

日前,国家发改委、住房和城乡建设部也已经开始就房地产调控长效机制进行会商和协调。住建部已经将“配合有关部门,加紧对建立金融、财税等手段为主的房地产市场调控长效机制进行研究”作为该部门 2013 年将要开展的重点工作之一,而在 2012 年布置的八项重点工作中,并不包含此项工作。(新华)

## 2013 年房价会快速上涨吗

### 专家:将是冰火两重天

政府调控政策是否具有持续性和 2012 年年末房地产市场翘尾现象所造成的老百姓恐慌情绪,都为 2013 年房价上涨留下隐患。

2013 年房价有可能暴涨;房地产市场将迎来更严厉的调控;房产税推出啥时候有动静……

1 月 6 日,在新年的第一个星期天,前来参加清华大学中国与世界经济研究中心举办的“新领导·新时代——经济形势研讨会”的专家,共话经济趋势,聚焦房价涨跌。

### 今年房价会暴涨吗?

十八大报告中对房地产方面的表述就 4 个字——“住有所居”,这道出了中央对民生的关切,房价是全社会最关注的民生问题之一。对于 2012 年房价走势,中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌在研讨会上这样描述:国家对房地产市场实施调控以后,房价出现了增幅下降,从 2011 年 9 月份开始出现了房价的实际下降,并连续出现 9 个月环比下降,2012 年 6 月开始,房价止跌回升,且后半年房价环比缓慢上升。这表明,在遏制投资需求的情况下,刚性需求仍有一定能量。可以说,2012 年达到了“控房价”的效果。他预计,2013 年房价还会延续这一态势,缓慢上升。

房价会暴涨吗?有可能。“如果中央放松调控,像北京、上海这样的大城市库存消耗得很快,需求旺盛的二线城市去库存化相对需求一上来,土地供应不足,房价很有可能出现暴涨。但分化明显,将是冰火两重天。”顾云昌说。

许多三四线城市房价上涨的可能性几乎没有。在顾云昌看来,在这一轮楼市调控后,我国大中小城市间的房地产市场差异已经很明显。现在部分一线城市和需求很旺的二线城市楼市去库存化很快。三四线城市的楼市存量较大,但需求相对不足,消化能力有限,因此房价

上涨的可能性不大。

清华大学中国与世界经济研究中心 1 月 6 日发布的宏观经济预测报告认为,政府调控政策是否具有持续性和年末房地产市场翘尾现象所造成的老百姓恐慌情绪,都为 2013 年房价上涨留下隐患。报告显示,2012 年 1 至 11 月,全国商品房累计销售面积在年内首次出现正增长,达到 2.3%。一二线城市引领了全国房价的涨势。房市的回暖为房产开发商注入一剂强心剂,新开工面积一直处于节节攀升的状态。

在顾云昌看来,随着销售量的上升,房价只有往上走,下降的可能性不大。虽然目前还没有大涨,但政府要及时采取措施,控制房价大涨的可能性。

### 房地产调控还会出什么招?

聚焦“北上广深”这些特大型城市,调控力度不可谓不大,各种限购政策都出台了,还有什么招数控制房价上涨?国家税务总局原副局长许善达支招:保障性住房要继续限价限购;普通住房控价控购;高档住宅放价放购。总之,调控房价不要“一刀切”,要坚持分类,因为政府对不同住房、不同居民的责任是不一样的,因此政策投入的资源也应该有所区别。

顾云昌也持这一观点,因为各城市房地产市场差异很大,对于供求关系仍紧张的大城市,在没有替代政策的情况下,“限购”、“限贷”政策不能放松,更不能取消。而一些三四线城市供大于求,有可能造成住宅积压,应以消化为主。未来房地产调控应注意地方差异性。

他同时认为,对房地产市场的调控要更多地采取市场手段,而不是行政的手段。

征收房产税被认为是抑制房价上涨的有效办法,但与会专家大多表示,房产税在楼市调控中的作用不大。目前来看,上海、重庆两地



试点的房产税起到一定作用,但从税基、税率来看,对楼市调控的作用十分有限。

许善达并不支持房产税的征收。以高档住宅为例,他认为,可以在高档住宅交易环节收税,但向高档住宅保有环节收税不符合国情。交易环节收税是增量税收,高档房价是不断上升的,上升的房价属于增量,政府从中征税是比较容易实施的,居民也容易接受,征税矛盾比较小。

### 房产税“征途”漫漫

“征收房产税,中国未来很可能走这条路。这是形势所迫。”中国社科院经济所研究员袁钢明说,因为日本和中国房地产道路是一模一样。日本是也有城镇化、大都市化的过程,房价上涨从上世纪 70 年代开始一直上涨到 1985 年,每年上涨一倍,最后就靠房产税解决了问题。

“日本人比中国人更喜欢买房子,所以说中国房价之所以上涨,就是因为没有征房产税,而且我认为只要征房产税,中国房价势必暴跌。当年日本就是‘未来一年将要征房产税’消息刚一出来,房价马上暴跌。”袁钢明说。

研讨会上,与会专家们表示,征收房产税

的确有利于遏制房价不合理上涨,但不会这么快推出,更不能肯定房产税一经推出,房价就一定暴跌。

“房产税若全面铺开可能需要 20 年时间。”财政部财政科学研究所所长贾康在发言时表示,有人说这太遥远,我认为并不遥远。在他看来,房产税本身就是柔性切入,是为建立基本制度框架,具有打造地方税体系,并对收入分配中再分配环节进行税收调节的宏观意义。

“如果能够在 20 年做出来,也就是 2033 年。我们现在实现‘三步走’。上海、重庆试点之后,十八大后,我认为一定会推进试点,适时扩大房产税改革试点范围,这样经过 4 个五年计划,大概能成形。”他说。

许善达并不乐观:“我现在没有听到任何一个地方政府领导人表达意愿说,我愿意来试点房产税。这是增税的办法,但是我没听到。可是营业税改增值税,是减税的办法,很多地方领导都积极响应。所以,我觉得如果征求地方政府的意见,假如不立法,我看不知道谁愿意做。”

(摘自《中国经济时报》)