

# 楼市十年九调 房价屡调屡高

从 2003 年的“18 号文”，到随后出台的“国八条”、“国六条”、“国四条”、“国十条”、“新国八条”，再到最新出炉的“国五条”及其细则……10 年里，国务院先后 9 次常务会议专题研究房地产市场调控。这 10 年，楼市的风吹草动牵动人心。

10 年持续调控，房价一路走高。如何吸取过去教训，既做到房价合理回归，又避免伤及无辜，是新一轮楼市调控必须面对的难题。

**第一季：为房地产业正名(2003~2004 年)**

2003 年 7 月，国务院常务会议认为，“促进房地产市场持续健康发展，有利于扩大内需，促进消费，改善居民居住质量，提高人民群众生活水平。”

“18 号文”开启了十年楼市调控的序幕，明确房地产业为国民经济支柱产业。2003 年 8 月，央行下发通知，对房地产企业和项目加大信贷支持。

在利好刺激下，兴起的房地产市场赢得了快速发展，很快成为经济增长的重要引擎之一。就在此时，2003 年 12 月，随着北京世纪第一拍，“地王”首次横空出世。

**第二季：降温(2005~2008 年)**

2005 年 4 月，国务院常务会议认为，“目

前房地产市场存在主要问题是：房地产投资规模过大，商品房价格上涨过快，商品房结构不合理，房地产市场秩序比较混乱。”2006 年 5 月，国务院常务会议再次专题研究房地产调控，认为“房地产领域的一些问题尚未根本解决。”

在此之前，央行已于 2004 年底开始紧缩“银根”，商品房开发资本金比例上调、加息接踵而至。2005 年 3 月，国字号条文首次出现，“国八条”出台后不到半年，更严格的“新国八条”进一步加大调控力度。2006 年，更具针对性的“国六条”出台，随后，“限价房”应运而生。在今天看来，这一轮调控颇有“先见之明”，且房价上涨并没有像后来 2009 年下半年至 2010 年底那般反弹暴涨得厉害。然而，2005 年至 2008 年上半年，仍是房价上涨的一段“黄金期”。以北京市为例，新建住房均价从约 5000 元/平方米飙升至 15000 元/平方米，涨幅达 200%。

**第三季：紧急救市(2008 年下半年~2009 年)**

为应对全球性金融危机对中国经济的冲击，楼市成为支持经济稳定增长的一剂强心针。2008 年 12 月，国务院常务会议指出，“进一步鼓励和支持住房消费，保持合理的房地产

开发投资规模，促进房地产市场健康发展。”随后，二手房营业税减免、个人住房转让营业税免征时限由 2 年延长至 5 年的等刺激政策给房地产释放了活力。

这一轮“政府托市”，是金融危机下发挥宏观调控作用的必然之举，为经济稳定增长贡献了不少力量。不过，从 2009 年春开始，刚刚有所下降的大中城市房价很快进入“报复性反弹”。

**第四季：全面加码(2010 年至今)**

2009 年 12 月至今，国务院先后 5 次常务会议研究房地产市场调控。从最初的“随着房地产市场的回升，一些城市出现了房价上涨过快等问题，应当引起高度重视”，到“近期部分城市房价、地价又出现过快上涨势头”，到“部分城市房价上涨压力仍然较大，有的城市调控力度有所放松”，再到“支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策”，楼市调控一直没有放松。

2010 年开始，全面加码的调控政策相继出台。“国十条”祭出限贷政策，二套房首付比例提高至不低于四成，房贷利率上浮 10%，当时被称为史上最严厉调控政策。一年后，以限购为主要内容的“新国八条”打出了“杀手锏”，

全国 36 个城市先期纳入限购范围，此后限购范围越来越大。住房贷款的首付比例再次提高至 50%。限购、限贷、限价三管齐下。

2011 年限购组合拳以来，70 个大中城市房价快速上涨得到了一定程度的遏制，部分城市还出现了小幅下跌。但总体上，房价这头“脱缰的野马”只是放慢了些脚步而已。

**没有剧终：楼市调控需精细化**

业内人士总结十年调控的一个“共性”是，调控过多在购房者身上做文章，实际上是在抑制需求。中国房地产学会副会长陈国强说，“限字令”归根结底就是让很多人没有购房资格，或是提高购房成本。

来自不同领域的代表委员表示，过去的调控措施主要在一手房上发力，二手房交易一直难以有效监管和调控。此番直接向二手房出售所得开刀，能够将一手和二手市场结合起来，更好地抑制投机，从而遏制房价过快上涨。

由于购房需求是多样化的，“一刀切”的政策难免伤及无辜。陈国强说，针对不同人群，不同需求，房价调控需要精细化的差别对待，政策条款必须对刚需、改善性需求和投机炒房作出区分。

新华社北京 3 月 2 日电

## 热点城市继续提高二套房首付和贷款利率，卖房按差额征 20%个税

# 调控再加码 楼市或降温

新政最引人注目的，是出售住房计征 20% 个人所得税。以一套 5 年前购买时总价 50 万元、目前售价 200 万元的普通二手房计算，此前按全额 1%征税，需缴个税 2 万元，新政后按差额的 20%计算，需缴个税 30 万元，增加 28 万元，相当于房屋成交价的 14%。

3 月 1 日，国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知公布，这一《通知》被认为是上周国务院常务会议出台的新“国五条”的具体实施细则。这是继 2011 年初以来，国务院再次出台全面的楼市调控措施。

**新政体现差异化特点，热点城市楼市或将降温**

自去年底掀起的新一轮楼市反弹，各地市场呈现出明显的差异。北京、上海、广州等一线城市房价出现明显反弹，供求状况进一步紧张。但一些三、四线城市房价平稳，甚至仍在下降，市场存在供过于求的风险。1 月份 70 个大中城市房价数据显示，新建商品房价格环比上涨的有 53 个城市，环比持平的 7 个，还有 10 个城市房价环比下降。

由于市场出现明显的分化，新的调控政策也体现出明显的差异化特征。《通知》要求，房价上涨过快的城市可以进一步提高第二套住房贷款的首付比例和贷款利率，制定并公布年度新建商品房价格控制目标。同时要求住房供过于求的城市采取措施保持市场稳定。

中国房地产协会副会长朱中一说，调控政策的差异化有利于指导各地因地制宜地出台配套政策。同时，《通知》要求部分城市政府一季度公布房价控制目标，并与问责挂钩，这将督促热点城市出台更为细化的调控政策。

当前房价上涨过快的城市主要是一、二线城市。链家地产市场研究部张旭认为，新政将明显抑制二套房的购房需求。从北京的市场情况看，等 3 月份年度新建商品房价格控制目标公布后，如果房价继续上涨，二套房贷进一步收紧将是大概率事件。

中原地产市场研究部总监张大伟认为，尽管一、二线城市购房者的支付能力较强，提高二套房贷首付和利率等措施，对购房的直接影响不大，但新政出台对市场心理将形成震慑，从而在短期内抑制当前市场过热的局面。

专家指出，由于刚性需求中的改善型需求也需要购买二套房，与投资型需求难以清晰、科学地划分，因此提高二套房贷首付和利率，势必影响这一中间地带，一部分想“卖旧买新”改善住房条件的家庭，购房成本将提高，改善的难度将加大。

**旨在抑制二手房市场过热；需警惕转嫁购房成本**

与 2011 年出台的政策相比，此次新政更注重用税收等经济手段调节市场。其中最引人注目的，也被认为最严厉的，是要求对出售自有住房的，应依法严格按转让所得的 20%计征个人所得税。

严格来讲，这一政策并非新政。按照目前北京二手房交易的个税政策，可以按照差额的 20%或全额的 1%征收，但在实际操作中，绝大多数采取全额 1%的方式征收。统一成差额 20%后，将大幅提高二手房买卖的交易成本。以一套 5 年前购买时总价 50 万元、目前售价 200 万元的普通二手房计算，此前需要缴纳个税为 2 万元，新政后按差额的 20%计算，需缴个税 30 万元，增加 28 万元，相当于房屋成交价的 14%。

张大伟认为，如果这一政策得以严格实施，二手房市场购房需求和业主的售房意愿都会受到影响，成交量会明显下滑。以北京为例，等细则出台以后，可能出现短暂的过户末班车热潮，但此后过热的二手房市场必将迅速降温。

但这一新政也引发人们对购买二手房成本进一步上升的担忧。由于一线城市楼市供求一直比较紧张，此前交易环节的营业税、个税、契税、中介费等税费基本都转嫁到购房者身上。业内人士认为，如果热点城市的供求关系得不到明显改善，新增个税也许会再次转嫁到购房者身上，进一步提高购房者购买二手房的成本。

同时，北京、上海等一线城市二手房成交量已经超过或与新房成交量持平，如果新的个税政策使二手房供应大幅减少，有可能进一步加剧这些城市尤其是中心城区市场的供不应求。

**全面强调增加供应，制度改革还要跟上**

供求稳则房价稳，预期稳则楼市稳。在进一步严厉抑制投资投机型购房需求的同时，此次新政全面强调增加供应，并着重提出了加强市场预期管理。

供求矛盾是楼市屡屡反弹的根本原因。在需求端，新政强调继续实施限购的同时，对限购政策做出了进一步的细化，如限购区域、限购住房类型和购房资格审查流程等，这对地方继续实施限购政策将起到指导作用。

相比已经严厉的抑制不合理需求的手段，增加供应更为重要。增加供应首先要增加土地供应。《通知》提出，房价上涨压力较大



的城市应进一步增加土地供应，稳定市场预期。2 月底，连续 3 年没有完成土地供应目标的北京在同一天内拍出 13 个地块，显然已经开始注重增加土地供应的重要性。同时，要让土地尽快变成房子，形成有效供应，《通知》提出要求金融机构支持普通商品房项目的贷款需求，加快供地、建设和上市进度。朱中一认为，这些政策组合打中了一线城市楼市问题的“七寸”，如果能坚持实施，未来住房供需矛盾将可能显著改善，进而从根本上稳定房价。

但有业内人士指出，目前开发商积极拿地开发，主要是受此前楼市回暖的影响，对后市预期良好。一旦调控新政使楼市全面降温，或将导致新一轮的拿地低潮。

新政对稳定楼市预期的重视也是空前的。《通知》要求各地区、各有关部门要加强市场监测和研究分析，及时主动发布商品住房建设、交易及房价、房租等方面的权威信息，正确解读市场走势和有关调控政策措施，引导社会舆论，稳定市场预期。张大伟认为，让公众了解市场的真实供求状况和价格情况，有利于稳定买卖双方的预期。

朱中一表示，新政出台，尤其是各地的细则落地后，一线城市最近过热的楼市也许会在短期内出现降温，中期可能促使房价进一步稳定。但要想实现楼市的长期平稳，既要看见政策能否不折不扣地实施，更要看与楼市相关的长期制度改革能否加快推进。短期严厉调控为长期制度改革换来了时间和空间，制度改革的步伐必须加快。

(据《人民日报》)

## 财政部副部长朱光耀：

# 房产税全面开征没有时间表

**本报综合消息** “房产税全面开征现在没有时间表。”全国政协委员、财政部副部长朱光耀 3 月 5 日说，目前正在总结上海市和重庆市的试点经验，或将扩大试点规模。

朱光耀说，财政部正按照国务院的要求，考虑房产税扩大试点问题，也在征求各个城市的意见，目标是稳定房价，“改革不可能一蹴而就”。

2011 年 1 月起，上海市和重庆市开始试点征收房产税。重庆市征收对象是独栋别墅和高档公寓，以及无工作户口无投资人员所购二套房，缴税税率为 0.5%~1.2%；上海市征收对象为本市居民新购房且属于第二套及以上住房和非本市居民新购房，税率为 0.6%。

哪些城市会成为扩大试点的范围？“你得先问问那些城市的市长。”朱光耀说。

朱光耀说，改革的阻力在于各种不同的利益集团，要平衡、协调各方的利益关系，但总体的目标都是发展中国经济，通过民主协商，让改革的红利最大限度地发挥出来。

朱光耀告诉记者，地方税税种的建立，讨论过程会非常激烈。1994 年分税制的建立，就是时任国务院副总理带着经济团队一个省一个省地跑出来、谈出来的。

今年 2 月 20 日，国务院常务会议确定 5 项加强房地产市场调控的政策措施，这 5 项调控政策措施被称为“国五条”。市场普遍认为，“国五条”的出台，彻底打消了一些地区和开发商等待政策放松的幻想，释放了政策将持续从紧的信号。

朱光耀肯定地表示，中央会继续坚定决心把房价控制下来，新规中税收方面的措施，就是为了控制市场上房屋的转卖，目标并不指向第一套房的交易，具体的效果需要在实践中检验。

(白皓)