

# 一线城市“国五条”细则或念“紧箍咒”

北京

业内预期细则较为严厉  
部分开发商称做最坏打算  
与广东省细则“温和”落地相比,业界预期北京细则更为严厉。

近两周来,北京已制定了调控细则的征求意见稿,并在小范围内征求意见。在上述征求意见稿中,主要对现有调控政策进行强化处理。其中,为应对“假离婚”等现象,北京可能加强对本地户口的单身含离异人士的限购,鼓励单身或离异人士持有一套房。同时,“二套房首付比例七成、贷款利率上浮至基准利率 1.3 倍”的条款,也在上述征求意见稿中。此外,在土地出让环节,北京将鼓励采用“限地价、竞房价”的办法,用以抑制高地价的出现。提高二手房交易最低计税价格等措施,也有可能作为储备政策。

至于“北京版”细则的出台时间,业界预计已经临近。这主要与近期北京的房价、交易量等市场表现相关。

根据北京市住建委的数据,3 月第三周(3 月 18 日至 24 日),北京市二手住宅网签 9912 套,与上一周比明显回落。这也是“国五条”出台以来,北京二手住宅交易量首次出现回落。同期,北京新建商品住宅网签量为 2426 套,环比下降 8.7%。尽管如此,京城个别新盘仍然出现抢房、“一日售罄”等现象。

多数业内人士认为,尽管成交量有所下滑,但从市场表现看,恐慌情绪仍然存在。且根据国家统计局的数据,今年 2 月,北京新建商品住宅价格环比上涨 3.1%,同比上涨 7.7%。

上述情况决定了北京可能会加快政策细则的出台节奏,且“北京版”的细则力度或高于其他城市。多位业内人士向记者表示,提高二手房最低计税价格的条款,很有可能最终落地,用以遏制“阴阳合同”等情况的发生。另外,不排除提高二套房交易门槛的可能性,此举将对市场带来不小的杀伤。北京的部分开发商和中介机构负责人向记者表示,对北京即将出台的政策细则,已经做好了最坏的预期。

另据了解,针对“国五条”中最受关注的二手房交易个税内容,住建部和国税总局目前正在制定相关的指导意见,旨在抑制投机的同时,也对刚需进行保护。但北京在具体执行中,预期仍将以“从严”为基调。

上海

专家称限购或加码  
个税政策可能弹性落地  
上海“国五条”落实细则预计月底落地。有消息称,上海将弹性化执行个税政策,限购措施或再加码,二套房贷的首付和贷款利率也应有所提高。

目前业内对于上海的限购政策进一步升级的猜测较多。现在上海执行的是外地户籍家庭购房需缴纳社保满一年方可购房,针对外地购房者的限购仍有升级空间。一位上海社科院专家透露,在上海细则中,限购政策或将参照北京做法,进一步提高购房人群的社保缴纳年

## 国土部副部长:建议从第三套房开始征收房产税

“现在应将已经成功的限价、限购政策及时总结,转化为用经济手段来进行。同时对第二套以上,比如说从第三套开始征收不动产的调节税。”国土资源部副部长胡存智在出席“2013 中国发展高层论坛”时表示。

事实上,在房价依然攀高的当下,关于房产税开征以及如何征收的讨论一直不绝于耳,专家建议称,房产税开征可有效打击投机投资性需求,但切不可“一刀切”,对于低收入者应适当免征或少征。

可考虑从第三套开始征收

在严厉的楼市调控下,缘何房价依然稳如泰山? 胡存智称,土地的供应对满足城镇化和住宅市场的需求是足够的,而投资性需求太过旺盛推升了房价。

各地“国五条”调控细则将在本周密集发布。3 月 25 日,广东省“国五条”调控细则率先出炉。业内人士向记者表示,作为楼市回暖的代表性市场,北京、上海、广州、深圳四大一线城市即将出台的调控细则都将从严,而近期二手房市场态势也表明,一线楼市购房者的心理预期已经发生变化,深圳地区的投资客已有大规模离场迹象。北京调控细则的严厉程度或高于其他城市。

限,从目前的缴费 1 年,提升至缴费 3 年。同时,继续严格执行单身人士的限购政策。去年上海曾对单身人士购房政策有所收紧,本地户籍单身人士只能拥有一套住房,限购第二套,外地户籍单身人士不能购买,必须以家庭为单位进行购买。有开发商猜测,对于个人转让自用 5 年以上、并且是家庭唯一生活住房的,或继续免征个人所得税,这一条可能在细则中继续明确。除此之外,细则很可能对个税调整更加柔化,采取分阶梯执行。

上海中原地产研究咨询部总监宋会雍认为,个人所得税政策弹性落地的可能性非常大,很可能会按照 3 年、4 年等阶梯形执行,分别制定不同的税率。备受关注的二套房贷首付和利率调整的问题,在上海也极有可能执行。

业内人士分析,就“地方版细则”来看,上海的房价控制目标压力较大,按照“国五条”要求对今年以来房价上涨过快的城市细则将更为严厉,因此房价控制目标很可能会保持平稳,不会超过 GDP 的增幅,执行力度上将更加严格。

由于开发商担忧政策落地后市场降温,抢搭“末班车”,新盘供应量大增。仅上周上海就有 13 个楼盘获取预售证入市,创下近 25 周内单周获取预售证项目数量的新高。截至 3 月 24 日,3 月上海楼市合计新增供应面积为 83.6 万平方米,较 2 月同期增长近 7 倍,也超过了 1 至 2 月份合计的新增供应总量。

据佑威地产统计,截至 3 月 24 日,3 月上海新建商品住宅累计成交面积为 110.74 万平方米,预计 3 月全月的成交量或在 143 万平方米上下。该机构判断,3 月将成为 2010 年 1 月以来近 39 个月的月度成交量冠军,也很可能



创下整个 2013 年的月度最高成交纪录。

佑威机构执行董事黄志坚分析,新增供应急剧放量,反映出开发商的担忧,需借势出货,以规避政策影响的不确定性。地方细则落地前供求放量表明交易双方都有恐慌情绪。

黄志坚提醒,随着“国五条”地方细则的落地,购房者的“恐慌”情绪消退,楼市成交量将有所回落,预计 4 月上海楼市成交量较 3 月将大幅减少。

广州

房价涨幅不高于 GDP 涨幅

3 月 26 日,广州市常务副市长陈如桂对媒体表示,广州市的方案还未审定,暂不公布。广州今年房价涨幅至少不应高于 GDP 的涨幅和城市居民人均可支配收入的涨幅。

陈如桂介绍,广州市国土房管部门和有关部门正研究广州市的调控目标和调控措施,正在报政府审定,审定之后将尽快公布实施。他说,广州要调房价,比其他城市的压力都要大得多。陈如桂表示,在二手房的交易中按 20% 来征税,这个政策对二手房交易中打击投资性的行为起到很大的作用。广州市政府将和有关部门对新房的销售指导管理加强市场监管和监管,对违法违规经营者采取措施,维护好广州的房地产秩序,希望今后加大房地产的供应,使广州的商品房价格能够处于合理的水平。

由于广东省调控细则中没有对二手房买卖 20% 个税问题明确说明,业界对广州二手房市场走势看法依然不明朗。广州合富辉煌市场研究中心副总经理龙斌认为,广东省的细则对二手房市场没有实质性影响,目前买卖双方都处于观望状态,上周二手房的成交量已经开始

缩减,但价格比较平稳。“广东省的文件只提到了严格执行‘国五条’对二手房买卖个税的规定,但没有出台可操作的标准。广州市到底如何执行,还要看国税总局是否出台有关指导性意见。”龙斌表示。

对从严限购的问题,亚太城市房地产业协会会长谢逸枫认为,增城和从化两市纳入限购区域的可能性很小。“严格来讲,增城和从化在行政区划上不隶属于广州市,是广州市代广东省托管的县市。而且,增城和从化的房价比较平稳,不属于上涨过快的城市。”而二套房首付比例和贷款利率、二手房个税征收,广州市调控细则对此作出调整的可能性也不大。“如果央行和国税总局出台相关指导性政策,广州市可能会以补充意见的形式出台相关规定。”

深圳

将实行限购限价“双限”政策

“国五条”出台至今,深圳二手房成交始终处于井喷状态,并连续刷新历史新高。与此同时,深圳新房市场保持平稳,库存依然处于高位。业内人士表示,二手房成交井喷从侧面说明深圳投资客离场意愿明显,而深圳今年的房价走势“很不好说”。

深圳市民小黄长吁了一口气,她在“国五条”出台第三天订下的一套二手房,3 月 26 日终于过户。“‘国五条’确实加快了我买房的决策。”小黄只是深圳近期二手房成交热潮中“抢购”的一个案例。在刚刚过去的一周,深圳共成交 4272 套二手房,这是以前一个月的成交量。未来深圳二手房交易很有可能再次刷新纪录,因为按照以往交易程序,尚未还清按揭的二手房交易从付订金到最终过户,一般需要一个月的时间。“还有相当数量的二手房在交易过程中。”深圳一位地产中介人士对记者表示。

在二手房成交井喷的同时,深圳新房市场却一直保持平稳。深圳规划国土委数据显示,深圳新房成交数量已经连续 4 周下降,周成交数量已经从今年第 9 周的 1002 套下降至第 12 周(上周)的 813 套。“抢房”的场面并没有在深圳的新房市场出现。世联地产估算,目前深圳的存量一手房源需要 44 周才能消化。而深圳很有可能在 4 月迎来新一轮推盘潮。

深圳将实行限购与限价相结合的“双限”政策。深圳即将出台的调控细则内容有了众多预测版本,一个说法是深圳可能从明年起开征房产税。

虽然深圳调控细则的猜测版本众多,但是可以肯定的是,深圳楼市的风向已经发生变化。在深圳二手房成交井喷的背后,是深圳投资客离场的急迫。深圳中原福田区北 A 区营业总监刘巍介绍,“国五条”出台一个月内,福田区的二手房放盘数量增加了 30%。“一些投资客急于出手,而接手的都是刚需,所以豪宅的成交量不大,价格也保持稳定。”刘巍还表示,虽然现在还有很多二手房在办理手续,但是如果在过户之前开征所得税,一些买家很可能放弃交易。“没有实力的投资客以后不会太好过。”

(据《中国证券报》)

且“消息”混淆了住房交易环节和保有环节的税收,成为政策执行的可能性很小。

而对于房产税的征收,不少民众也担心,房产税或加重了普通购房者的负担,实际效果可能有限。

对此,清华大学世界经济与研究中心袁钢明教授此前在和讯“布局新型城镇化”论坛上即表示,从世界范围来讲,房产税都是打击投资者行为的有效方法,但其另一方面对普通老百姓和低收入者都是保护的,以避免一刀切带来误伤。

美国、日本等国设计了多种层次的房产税,对普通低收入人群的房产税实行免税或少收。

袁钢明称,唯有如此,才能使房价降下来。而中国的房地产业也应该真正靠普通居民的正常住房需求来支撑,而非投机性需求。

“无论如何征收,都应保护低收入家庭的利益。”北京大学光华管理学院院长蔡洪滨同样表示,“对于符合一定标准的低收入家庭,可以暂时不征收房产税。”

(南方)