

# 又见捂盘惜售，开发商在赌政策？

最近，部分一线城市又见捂盘惜售现象。原本用来控制开发商随意涨价的商品房预售证反而成为开发商拖延入市的“挡箭牌”。一些开发商明知报价难获政府认可仍旧报高价，以拿不到预售证为借口拖延开盘，更有甚者故意拖延工期推迟开盘时间。

一边是主管部门出招调控房价，一边是开发商“见招拆招”捂盘惜售。开发商豪赌调控政策的底气从何而来？新华社“新华视点”记者进行了采访调查。

## 建好楼盘不入市，开发商说“赌一赌”

玺源台是一个北京市三环以里二环以外的新建楼盘，三栋商品住房土建工程已经基本完工，灰色的外墙即将进入装修阶段。楼盘工地上的建筑工人告诉记者，二期的 3、4、5 号楼都已经基本建好了，共有 400 多套房子。

“早就可以卖了，但现在还没有领预售证，以前有的项目连坑都没挖就开始卖了。前一阵接到通知说要七八月份开盘，但刚刚又接到通知说可能会推迟，具体什么时候还不好说。很多开发商现在就想等一等，时间拖得越长，可能卖价会越好。”楼盘售楼部的销售人员说。

该楼盘售楼处的销售人员解释说，这个楼盘的一期是 2012 年 8 月开盘，毛坯房价格在 4.5 万元/平方米，而现在周边的二手房都涨到 5 万元了，附近一楼盘去年年底开盘，开盘均价已经涨到了 6.3 万元。“我们的二期开盘价估计得 6.5 万左右，但是这个价格不一定能够得到政府的认可。”

中国指数研究院执行院长陈晟说，不少一线城市目前商品房供应紧张的局面已经开始显现，其原因除了刚需的释放之外，很重要的一个原因是大量新建楼盘由于没有领取预售证无法入市而造成市场短期供需矛盾。

根据中国指数研究院提供的数据，跟 2012 年 9 月相比，一线城市商品库存去化周期全面下降，北京已经从 2012 年 9 月的 11 个月下降到 5 月的 6.1 个月；上海已经从 16.4 个月下降到 5 月的 10.2 个月；广州已经从 8.6 个月下降到 5 月份的 5.9 个月；深圳已经从 9.6 个月下降到 5 月的 7.4 个月。

有关政府部门人士指出，在不少一线城市，个别企业对价格预期过高，甚至有极少数企业不顾市场实际，故意虚报高价，申报价格明显高于当前市场成交均价。由于严格的价格管控政策，部分项目因价格过高暂未拿到预售证。

“国五条刚出台不久，等过段时间政策松一些再开盘也好。”广州一位房地产开发商说：



“不急在这一时开盘，过几个月调控政策又得变，不信的话，赌一赌，拖延得时间越长卖价越好。”

## 供销矛盾突出，开发商豪赌政策的底气从何而来？

“原本说是 3 月份开盘的，现在都等了两个月了，还不开盘，真是纠结得很，拖一个月开盘，可能就要多花掉我一个工资。”北京一位等待购买婚房的白领说，他去年下半年就看中了一个北京西城区的楼盘。

链家地产的统计数据显示，5 月北京商品住宅成交量环比 4 月上涨 6.2%，商品住宅成交均价环比上涨 9.9%。链家地产市场研究部张旭认为，2013 年以来期房总供应与前两年供应水平基本相当，但是与旺盛的需求相

比，供需矛盾突出，供应不足使得库存进入消化阶段。

令人疑惑的是，市场需求如此旺盛，加之多轮调控政策层层加码，却不见开发商出货变现，反而捂盘惜售，更有资金频频打造“地王”。开发商豪赌政策底气从何而来？

“自有资金 30%，就可以从银行、信托机构拿到另外 70% 的款，3 个亿的资金就可以撬动 10 个亿的项目，这是开发商长袖善舞的根本，但是目前的调控措施并未在这个关键点上下工夫。”暨南大学教授胡刚说，自有资金超过 40%，开发商才会有降价出货的压力。

中国指数研究院的统计数据也印证了开发商资金面宽松，开发商自筹资金占企业资金来源的比例已经从 2012 年第三季度的 41.7% 下降到了现在的 36.8%。

“城镇化进程加速推进的预期增强，一方面会使得房地产数量增加，另一方面随着地铁、医院等配套的完善，房地产质量也会进一步提升，开发商对房地产后市看涨，因而也会使出浑身解数达到利益最大化。”陈晟说。

部分区域土地供应紧张也成了开发商看涨的理由。《北京市 2011-2015 年国有建设用地供应计划》显示，三环以内原则上不再新增供应住宅用地和大型公建用地，四环以内原则上不再新增供应集中建设经济适用住房用地以及大型公共设施建设用地。

胡刚指出，房地产商豪赌政策实际上也冒着巨大的风险，一来房地产市场存在巨大泡沫，未来房价走势并不十分明朗；二来，国家调控房价的决心没有丝毫改变，一旦持续严厉调控房地产，开发商很可能面临资金链断裂的风险。

## 增强调控针对性，让捂盘惜售行为付出代价

新“国五条”明确规定，增加普通商品住房及用地供应。2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去 5 年平均实际供应量。

有专家指出，土地大量供应，本意是要加大商品房的供应，调节市场供给。然而现在部分开发商捂盘惜售，建好的房子却未能如期入市，反而造成了短期市场供应紧张，阶段性房价上涨。

对此，主管部门正积极推进价格指导工作，北京市住建委表示，前期报价虚高项目主动调价，此前因定价过高暂未批的 20 多个积压项目，近期已有半数主动调至合理水平，不少项目近期已经实际形成供应。

专家认为，调控政策还需“多管齐下”。陈晟说，国家应该在交易程序上完善调控政策，要明确规定具备预售条件的楼盘必须要求申请预售证，已经领取预售证的楼盘必须在法定期限内开盘，建好的一个楼盘应当要求一次性放盘，同时对违反这些规定的开发商进行重罚，这样才能逼迫实际上已经建好的楼盘顺利入市以增加供应。

“有的开发商会采取种种借口拖延房地产工程建设，有的甚至依靠土地升值囤地赚钱，必要的时候可以推出限制房地产利润率的调控措施等。”胡刚表示，以前的调控主要针对买方，“限价令”则是少有的针对卖方的调控手段，调控措施还可以进一步加强。

新华社电

## 存量还是增量 交易价还是评估价

# 上海重庆房产税试点效果如何

近日，国家发改委《关于 2013 年深化经济体制改革重点工作的意见》中明确提出，将继续扩大个人住房房产税改革试点范围，并会在今年内有具体动作。由此，已先行一步进行房产税试点的上海与重庆两地的试点效果格外引人关注。

上海公布的年度预算报告显示，2011 年上海各类房产税收入总计 22.1 亿元，完成预算的 110.5%，2012 年的数据则是 24.6 亿元，完成预算的 109.3%。其中超过预算的主要来自部分企业拓展发展空间、生产经营性用房增加等方面。而据记者了解，两地的房产税征收都主要集中在交易环节，征税效果遭到各方质疑。

世联地产的统计数据显示，2012 年上海商品房成交均价微增 1.5%，相比之下，重庆的商品房总体成交价格则上涨了 12.4%，涨幅较大。

在经济稳步增长的前提条件下，为什么两个试点城市的效果会出现这么大的反差？上海财经大学公共经济与管理学院教授朱为群在接受中国青年报记者采访时表示，房产税只是

影响房价的众多因素之一，税收最基本的功能是“取之于民，用之于民”。至于房产价格，主要还应该依靠市场机制，政府只能调节不能控制，所以也不应该对房产税寄予太多税收基本功能以外的希望。

近日，中国指数研究院公布的《2013 年 5 月中国房地产指数系统百城价格指数》显示，上海市 5 月新建住宅价格同比上涨 5.98%，重庆主城区则是同比上涨 7.88%。单从 5 月份的情况来看，两城市新建住宅价格的涨幅差距有所缩小。总体来说，无论是 2012 年整年的情况，还是单看刚刚过去的这一个月，两个试点城市的房价都依然是在上涨的。正如朱为群所言，从这两组数据来看，房产税的征收对于两个试点城市房价的影响并不显著。

在近日举办的上海论坛分论坛上，清华大学经济管理学院副教授欧阳敏分析了上海重庆两地房产税政策的细则区别以及影响房价的不同因素。在她看来，两地税制的主要区别在于，上海的房产税征收主要针对增量房，而重庆则是部分旧房也要征税。此外，比较两地居民不同的消费情况，欧阳敏发现，与上海不

同的是，重庆相对低端房屋的交易量更高，而这部分税收收入金额是比较低的，这也在一定程度上导致重庆的房产税征收情况并不理想。

“我们的房价受到很多因素的影响，教育、环境，还有投机的因素都会引起房价上涨”。欧阳敏表示，因投机因素导致的房屋空置率，对于没有住房的人来说是资源的浪费；而从反向来看，政府征收房产税，再回过头来利用这些税收去改善当地的教育环境，又会在一定程度上影响房价。

“我们要考虑到各个不同地域的差异性”。欧阳敏认为，从长期来看，房价肯定会出现波动，在推进政策的过程中，政府应该综合考虑多方面因素，不仅要对新房征税，也要考虑到对旧房房产税的征收问题，要从宏观上进行金融监管。一旦政策不能好好实行，“就会导致穷人更穷”。

而要想避免房产税对中低收入家庭造成不良影响，就要考虑到税收征免范围的划分问题。朱为群认为，以套数和面积作为征税标准是存在问题的，因为房屋的“套”并不是一个精

确的概念，而不同地段、不同类型的同面积房产价值也是有差别的，“所以比较科学的方法应该是按照房屋的市场价值进行征收。”

对于房产税政策制定问题，朱为群认为，“目前情况下，比细节更重要的是怎么做决策。”在他看来，制定房产税政策时应该建立四种机制，即中央指导下的地方自主决策机制、决策的公众参与机制、以支定收的规模控制机制和税负的公平保障机制。

作为一种地方性特征突出的税种，朱为群认为，房产税的征收应该以地方自主决策为主，但中央不能放弃指导。而让决策信息公开、让各种建议能进入决策平台，并且与公众分享决策权，则是让公众了解房产税、自觉缴纳房产税的前提。另外，房产税的征收应该适度，不能成为政府的“印钞机”，“目前上海、重庆的房产税，是按照交易价格来进行征收，不算是严格意义上的房产税”，真正的房产税应该是根据评估价进行征收。试点扩容之后，如果要按照评估价征收房产税，难免会遇到一些评估标准上的难题，“一旦没有机制的保障，房产税就会出问题，出了问题政府就会进退两难。”

房产税试点扩容，从长远来看势在必行，但是总结上海与重庆试点两年来的经验，在进一步落实政策、增加试点的同时，政府应该综合考虑多方因素，根据不同试点城市的具体情况来制定政策，提高灵活性，增强征税的实际效果。

(据《中国青年报》)