

一线城市突击调控能否令楼市“退烧”

“上海、深圳二套房首付提至 7 成；上海对非户籍人士限购从严；北京推出自住型商品住房，涨价楼盘不批预售证……”近期，京、深、沪等房价涨幅趋前的一线城市接连出手，楼市调控进一步“升级”。

业内人士指出，不少城市要完成今年房价控制目标难度非常大。临近年末，一线城市调控“升级”虽然有助于楼市短时“降温”，但以“堵”为主的“突击式”调控难以从根本上解决住房及房价问题。未来还有待进一步从“大处着眼”，加快推进住房保障和供应体系建设。

“从严执行”：调控“升级版”效用几何？

国家统计局数据显示，今年 5 月，北上广深 4 个一线城市的新建商品住宅价格同比增幅全面突破两位数，而 9 月涨幅更是全面超过 20%。中原地产市场研究部总监张大伟表示，一些房价同比涨幅较大的大中城市，完成年度调控任务几乎无望。

针对交易量不断增长、房价上涨较快的态势，北京、深圳、上海等地近期接连出手。

上海 11 月 8 日公布的“沪七条”要求，二套房最低首付从此前的六成提高至七成。深圳近期提出的调控举措也包括这一内容。在限购方面，上海对非户籍居民家庭购房缴纳税收或社保年限，从此前的“前 2 年内在本市累计缴纳 1 年以上”，调整为“前 3 年内在本市累计缴纳 2 年以上”。

今年以来，北京五环外的“刚需”盘一度“一房难求”，房价一路走高，不少楼盘还利用拆分毛坯和精装合同变相涨价。对此，北京市住建委召集开发商举行会议，明确年底之前，涨价楼盘不予批准预售；单价高于

4 万元的楼盘不予批准预售；对于今年以来上市的项目，要求新盘的价格与前期持平，并叫停捆绑精装修以便逃避监管的销售方式。

对于一线城市的调控“升级版”，不少业内人士表示，“一些措施效果十分有限”。央行上海总部调查统计部副主任顾铭德说，目前上海地区发放的购房贷款中，二套房贷款不到 20%。提高二套房首付力度只能影响一小部分人群。

对于北京控制预售的做法，看好大兴区地铁 4 号线首站一个项目的购房者陈先生表示很“无奈”。“两个多月前就说要开盘，但一直没动静。现在才知道是因为项目想涨价，预售证批不下来。今年不批，是不是明年就能批，价格难道会降下来吗？”陈先生发问。

中国房地产学会副会长陈国强表示，进一步抑制需求，控制预售证发放等调控“升级”方式也许会抑制年底房价攀升，但毕竟只是权宜之计。

“强调供应”：市场预期能否稳住？

上海“沪七条”要求，今年住房用地供应量在不低于过去 5 年平均供应量的基础上，再增加 30% 的供应量，确保住房用地供应 1000 公顷，并进一步加大中小套型住房用地供应，确保土地市场交易平稳。

有效供应的相对短缺，一直是困扰热点城市楼市的一个关键问题。尤其是面对近期这一波房价涨势，“稳定供求关系”的调控诉求更加迫切。张大伟分析指出，上海版的“沪七条”内容，从限制力度上明显超过此前北京的“京七条”和深圳版本。但在供应环节，相比北京推出的自住

型商品住房政策则力度有限。

北京市明确要发展价格低于周边市场 30%，面积以 90 平方米以下为主的自住型商品住房。今年将供地 2 万套的规模，明年计划供地 5 万套。北京市住建委相关负责人介绍，对于低收入群体，政府可提供保障房，高收入群体能承受高品质商品房，自住型商品住房则是针对中端，有助于解决需求旺盛的“夹心层”家庭的住房困难。

回顾各地楼市调控的历史，限制需求、以“堵”为主成为历次调控倚重的手段，如何在供给端有所作为，业内屡次呼吁，却迟迟不见实际行动。北京此次推出自住型商品住房虽然还在供地阶段，对市场影响还有待观察，但是调控思路已向供给端转变迈出实质性一步。

对于经济适用房、限价商品房等保障房的分配问题一直被业内诟病，带有保障性质的商品住房的分配环节同样被舆论关注。财经评论员马光远表示，供应结构的转变将对市场预期产生影响。自住型商品住房能否发挥作用，分配、交易等环节的监管至关重要。

链家地产市场研究部分分析师张旭表示：“随着近期调控从严，从北京二手房的需求和交易的情况来看，不少门店客流量都出现了下滑，购房者的预期确实在降温。”

“房价目标”：长效机制何时能建立？

近几年的房地产调控比较注重“目标管理”，许多城市都按要求提出了年度房价控制目标，但相对宽泛，比如“基本稳定”“保持稳定”等。即便如此，完成目标任务形势依然严峻。

“前期涨得太快，担心后期房价‘收不住’。”陈国强说，“出于年度调控目标的考虑，一些城市不得已进行调控升级。”财经评论员马光远则表示，临近年底，如果调控从严仅仅是为了给统计数字一个交代，那就是在“作秀”。一些“突击式”的调控只会加剧供需矛盾。控制价格应该自始至终，不应等到年底才发力。

记者在北京、上海等地的中介机构走访时了解到，不少“刚需”购房者的观望情绪再度出现。业内担忧，年底收紧政策恐怕会造成需求的积压。

从历次楼市调控的效果来看，观望持续一段时间后，市场很快会回暖。不少购房者担心：“这次观望又会持续多久呢？”一味地“堵”已经很难解决房地产市场的“顽疾”，对楼市的应对之策应有更长远的考量。

“市场已经到了亟须出台长效机制的时期。”张大伟表示，当前行政调控的作用毋庸置疑，但房价依然上涨有可能导致民众对政策预期的信心不足。强调房地产调控的长效机制，是要加强对市场手段的重视，要让市场规律发挥更大的作用。

业内人士建议，房地产市场调控政策应保持连续性和稳定性，并不断增加协调性与针对性。比如，信贷手段应坚持体现差别化，支持“刚需”，限制投机；在房价上涨明显的城市，应加快采取增加住宅用地供应，缓解供求矛盾；同时，政府应加快推进住房保障和供应体系建设，尽快完善有关房地产的税收制度。

(新华)

建立城乡统一的建设用地市场 甩开“逐步”意欲何为

刚刚结束的十八届三中全会中提出，要建立公平开放透明的市场规则，完善主要由市场决定价格的机制，建立城乡统一的建设用地市场，完善金融市场体系，深化科技体制改革。此言一出，便有业内人士注意到，相较十七届三中全会提到的逐步建立城乡统一的建设用地市场，少了“逐步”二字。

甩开“逐步”二字到底意欲何为？上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示：“可以期待，但别奢望。”他认为，建立城乡统一的建设用地市场，则会使土地利益分配格局，发生巨大变化，比如城市政府收入减少，而农村集体与农民收入增加。改革难度之大，可想而知。

亚太城市房地产研究院院长谢逸枫向记者表示，建立城乡统一的建设用地市场是我国土地管理制度改革的一个重大举措，为我国农村集体建设用地进入市场和城乡统一的建设用地市场的构建提供了机会并指明了方向。

少了“逐步” 未来土地市场或可期

十八届三中全会提出，要建立公平开放透明的市场规则，完善主要由市场决定价格的机制，建立城乡统一的建设用地市场，完善金融市场体系，深化科技体制改革。

党的十七届三中全会曾提出，逐步建立城乡统一的建设用地市场，对依法取得的农村集体经营性建设用地，必须通过统一有形的土地市场、以公开规范的方式转让土地使用权，在符合规划的前提下与国有土地享有平等权益。

谢逸枫表示，“建立城乡统一的建设用地市场”实质上是建立“同地同权同价”的土地市场，发展农村经济，缩小城乡贫富差距。破除城乡二元制，释放土地改革的红利。

杨红旭则表示，少了“逐步”二字，可以期待，但别奢望。他认为，土地制度是一项根本制度，涉及几亿民众的切身利益，改革制度等于重新划分利益。过去半个多世纪，我国实行的是二元制的土地所有制，农村集体所有制与城镇国有所有制。

十八届三中全会前，“383 方案”提出，在规划和用途管制下，允许农村集体土地与国有土地平等进入非农用地市场，形成权利平等、



未来土地市场或可期

规则统一的公开交易平台，建立统一土地市场下的地价体系。

此言一出，便有业内人士分析，未来土地供应或从单一变成双轨，届时将对房地产行业产生重要影响。然而，也有分析人士认为，这项改革需要巨大的推进力。国土部很早前就在芜湖、苏州、湖州、顺德等地开展了农村集体建设用地流转试点，但效力仍不明朗。

谢逸枫认为，建立城乡统一的建设用地市场为我国农村集体建设用地进入市场和城乡统一的建设用地市场的构建提供了机会并指明了方向。有四层含义，一是完善农村土地产权体系。二是健全我国土地税法。三是统一城乡利用规划和地价体系。四是打破地方政府垄断土地市场。

指明了方向 但仍需可操作性措施

十八届三中全会前，杨红旭便预测称：“本次三中全会，肯定还会涉及土地改革，农

村建设用地入市的方向与原则，但依然难以奢望会出台可操作性的政策与措施。这项重大改革，仍需要相当长的时间，一步步推进。”

中央财经领导小组办公室副主任、中央农村工作领导小组办公室主任陈锡文曾表示，农村集体土地的主要问题不是入市问题，而是在保证其权利的基础上，对其用途要有严格限定。

2013 年中央一号文件指出，用 5 年时间基本完成农村土地承包经营权确权登记颁证工作，加快包括农村宅基地在内的农村集体土地所有权和建设用地使用权地籍调查，尽快完成确权登记颁证工作。

杨红旭表示，从实际的推进步骤与进度看，在农村集体土地入市流转前，首先要做好农村土地确权工作，搞好确权，集体土地入市流转才能有基础、有依据、有序。

北京大学房地产研究所所长陈国强向媒体表示，三中全会公报中“建立城乡统一的建设用地市场”这一原则说明，实现城乡建设用地“同地、同权、同价”或成为未来土地改革的一个方向，两种土地所有制并存的状态可能会向并轨、统一的方向发展，这和我们之前的预期和期待是一致的。

“今后在征地、集体土地流转的过程中要体现这一原则，另外，对农村经济组织及农户的权益保障，对土地承包经营中的土地增值收益的保障也会成为今后土地改革的重点。”陈国强表示。

此番十八届三中全会指出的建立城乡统一的建设用地市场确为土地市场带来方向性指引，然而，中国现行的土地制度以及房地产行业与土地的利害关系都决定了土地制度改革刻不容缓，但仍需理清和协调好各方关系并做好相应监管。

(新华)