

# 调控改革开启 楼市向左还是向右?

被称为楼市调控市场化改革元年的2013年,房地产市场经历了近年来最大的一轮繁荣。2014年,在市场化改革大幕下,房价会否继续2013年的“高歌猛进”?

## 房地产税加速推进 市场手段逐渐鲜明

2014年,对于房地产市场的调控,首先想到的当属“房地产税”。党的十八届三中全会提出,加快房地产税立法并适时推进改革。此外,三中全会关于财税改革的表述,以及近期国务院决定整合不动产登记职责,多种迹象表明,房地产税推出的步伐会加快。

税制改革之前必不可少的环节是完善法制。财政部部长楼继伟日前表示,要加快房地产税立法,减少房产建设和交易环节税费,增加保有环节税收,配套推进清费立税。同时,国家发改委等部门也表示将加快“房产税法”立法。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,对当前房地产市场而言,最有可能直接推进的是房产税试点扩围。“2014年,在建立个人收入和财产信息系统的基础上,房产税扩围势在必行,今后通过税费等经济手段调控房地产将更突出,以税费手段改变市场需求结构,使房地产市场回归自住属性,步入相对健康的发展轨道。”

业内人士分析,房地产调控或将将以“重税收,轻管理”的思路展开,成为2014年楼市调控的主要手段。若房地产税一旦征收,力度、规模可能会很大,特别是拥有多套房的炒房客,将大大增加持有和交易成本,对于高端户型和异地购房有较大的影响。

浦江中国地产顾问机构市场研究总监梅



水雄说,今后房地产市场调控将会更多使用税费等经济手段,不动产登记、住房信息联网等配套制度将会陆续出台,科学长效的调控机制将坚持“去投资化”,促进楼市回归健康轨道。

## 土地市场或先扬后抑 “地王”现象仍难避免

中原地产研究中心统计数据示,2013年全国40个主要城市的土地成交额高达14707亿,比2012年上涨了45%。北上广深等一线城市均创年度土地成交记录,北京成交额突破了1800亿元,上海更是接近2200亿元。

如何既保持合理的供地规模,又抑制住土地成交热潮?中央经济工作会议提出,特大城市要注重调整供地结构,提高住宅用地比例,

提高土地容积率。

张宏伟认为,在新的政策环境下,今年各大城市都会加大土地供应,而一线城市“人多地少”、供求关系紧张的矛盾未根本改观,二线城市由于市场成长空间较好,且调控政策相对宽松,开发商对各类城市的优质地块都会展开争夺,土地市场的火热情形还将持续,“地王”不可避免。

克尔瑞研究中心发布的研究报告预测,今年土地市场将呈现“先扬后抑”走势。上半年各地推地热潮持续,土地成交也延续良好局面。随后,土地成交量增长势头将有所放缓,一方面由于房企土地储备逐渐饱和,拿地积极性消退,另一方面,融资环境将有所收紧,开发商资金压力增大。

## 市场走势或趋平稳 调控将突出地方特点

专家认为,市场化改革和长效机制的建立不可能一蹴而就,2014年“限购、限贷”等措施仍将存在,“房价控制目标、限价、限售”等则可能逐步淡出。

国务院发展研究中心副主任刘世锦表示,我国房地产市场有明显的区域性,北上广等地的房价很高,但一些二、三线城市的房地产市场已经出现供过于求的局面。因此,未来房地产市场调控或更多地考虑地区差别,给地方政府比较大的自主权,将调控任务和责任下放给地方政府。

“行政色彩强烈的调控措施在不同城市将出现分化,部分手段将逐渐退出市场。”武汉一位资深房地产企业主告诉记者,三中全会已经明确提出市场在配置资源中起决定作用的改革方向,房地产市场亦不例外,调控将更加重视发挥市场作用,政府转向履行保障房的建设和分配职能。

中国银行发布的宏观经济金融展望报告指出,2014年,货币政策走向、调控政策加码及房产税等改革的推进速度将成为影响房地产短期走势的关键因素。预计房地产市场仍将呈现平稳增长态势,增速会有所放缓,房价上涨继续分化,不排除房价下跌城市数目进一步增加的情况。

上海易居研究院副院长杨红旭预计,2014年,全国房地产市场将是“高位震荡、逐步降温”的态势。上半年将延续2013年下半年的态势,多数供应指标继续增长,但成交类指标增幅继续回落;下半年行业整体上有所降温,成交量和价格将趋弱。

(徐海波)

读

# 《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

## 晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收: zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。

热线: 18639402995 15890586878 13592220033 18639402086 0394—8599343