



# “新国五条”周年

□ 回顾

## “新国五条”出台这一年

2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议研究部署继续做好房地产市场调控工作，确定了五项加强房地产市场调控的政策措施（称为“新国五条”）。2 月 26 日，国务院办公厅发布了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，推出“新国五条”执行细则，诸如“从严征收房产转让所得的 20% 个税”、“提高房价上涨过快城市第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率”和“对执行限购政策措施不力的地方政府进行约谈和问责”等更严格、更细致的楼市调控措施出台。

3 月底，包括北京、上海、广州等在内的 17 个城市出台了或具体或模糊的实施细则。北京落实“国五条”的执行细则于 3 月 30 日出台，规定次日起禁止北京籍成年单身人士购买二套房，严格按个人转让住房所得的 20% 计征个税，进一步提高商贷二套房贷首付比例；通

过各种手段骗取购房资格的家庭将承担相应经济责任和法律责任，且不予办理房产证、5 年内不得在北京市购房；新旧政策以买卖合同网签时间为准。调控力度远超过上海、广东等地。

虽然政策严厉，但执行却非如此。经过此前一年多的严格限购，遇到相对宽松的执行环境，市场出现明显反弹。根据 70 个大中城市房价指数数据，从 2012 年 6 月开始，全国主要大中型城市一、二手住宅价格开始持续上涨，到年底，70 个大中城市中新建商品住宅价格环比上涨城市数量已占到近 8 成。尤其是一线城市，需求大量释放，供需矛盾突出，房价反弹较为强烈。另外，根据链家地产市场研究部统计，2012 年期间，全国进行调控调整的城市，政策放松的达到 7 成。这些都成为“国五条”出台和调控收紧的重要背景因素。

□ 二〇一四年市场展望

## 展望 1 不动产统一登记制度提速

2014 年伊始，推进不动产统一登记的步伐加速。1 月 21 日，中央编办发布《关于整合不动产登记职责的通知》（以下简称《通知》）。国土资源部被赋予“指导监督全国土地登记、房屋登记、林地登记、海域登记等不动产登记工作”的职责。如果没有意外，《不动产登记条例》将在今年 6 月底前出台。

在 2014 年全国国土资源工作会上，国土资源部副部长徐德明表示，国土部将尽快协调有关部门，建立部际联席会议制度，加快组建不动产登记局。业内人士认为，不动产统一登记制度是房产税开征乃至房地产长效机制建立的基础之一，将提高楼市调控的针对性。统一登记后，有望挤出炒房客手上多余的商品房以及某些人名下来历不明的商品房。

根据 2014 年全国国土资源工作部署，今年将出台不动产统一登记条例，为全面开展不动产统一登记提供法规依据。“不动产登记的重要内容就是住房财产的登记。一些来路不明、投机色彩浓厚的房产，在曝光的压力下，将加速入市和转让。”上海易居房地产研究院研究员严跃进说，不动产统一登记制度的加快建立，有可能促使市场出现二手房抛

售潮。

## 展望 2 二线城市降价波及多远

2 月 18 日，杭州北海公园打出“起价都是浮云，实价才是王道”的广告语，推出“准现房均价 1.58 万元/平方米”特惠活动，单价降了 2000 元，被业界称为吹响了马年降价的号角。在北海公园降价后，同一区域的楼盘“天鸿香榭里”在不到 24 小时就率先“应战”。该楼盘将销售均价从此前近 17000 元/平方米调整为 13800 元/平方米，起价 11800 元/平方米。其更是打出广告宣称“直降 6000 元/平方米”。

此外，江苏常州“雅居乐星河湾”也加入降价行列，单价直降 5000 元。由于杭州部分楼市开始大幅降价，引起市场对后市国家房地产调控政策加码的担忧。受此影响，多只地产股出现跌停现象，地产板块的集体走弱，也导致了银行为首的金融股跟风大跌。

“一线城市继续飙升、二线城市保持适度增长、三四线城市滞涨且极少几个城市会小幅下跌。”上海易居房地产研究院研究员严跃进向南都记者表示，尽管目前全国部分城市和地区出现了房价看跌的现象，不过从总体上看，此类看跌行为暂时还是局部现象。

□ 市场表现

## 房价 一线城市房价领涨

北上广深四大一线城市在全年房价同比涨幅中位居前列。根据国家统计局的数据，从 2013 年 9 月开始，四城市的新建商品住宅价格同比涨幅已经连续 4 个月超过 20%，大幅领先二线城市。而从全年来看，除了一季度的同比涨幅低于 10%，显得较为温和以外，从 4 月开始，四大一线城市房价可谓高歌猛进，每月同比涨幅几乎以平均 2 个百分点的速度递增。

这样的涨幅致使上述城市全年的房价调控目标大都难以完成。不过为了遏制房价失控，一线城市在年末率先举起了调控大旗。从 2013 年 10 月底开始，“京七条”“沪七条”“深八条”相继问世，表明了政府调控楼市的决心。

业内人士坦言，国五条细则，在限购、限贷、个税、限价等方面明显升级，尤其是二手房转让按照 20% 缴纳个人所得税，影响面甚大。但后来各地出台的地方细则中，并没充分反映国五条细则，此外，政策里面提到的问责制，在实际操作中，也没从严执行。

## 新房 刚需盘供应断档

据中指系统数据显示，2014 年 1 月监测的 43 个城市中，有 36 个城市楼市成交量环比下降，其中蚌埠降幅最大，为 56.78%；其次是大连，环比下降 53.11%。北上广深 4 个一线城市楼市成交也集体遇冷。其中，上海商品住宅成交环比下降 30.65%，深圳一手住宅成交环比下降 45.5%，同比下降 70.4%。

2 月继续延续 1 月的低迷态势。中原地产研究部统计数据显示，2 月春节后，北京楼市收获历史最差开局，截至 2 月 23 日，2 月北京新建住宅商品房部分仅成交 1000 套，二手房住宅仅成交

3587 套，合计成交不足 5000 套，相比 2013 年同期跌幅超过一半。

链家地产市场研究部张旭认为，“国五条”对于北京住宅市场的影响，对市场降温产生了一定效果，北京细则落地后，需求大幅回落，尤其是影响到购房者的心理预期，观望情绪加深。新政后至现在，新入市项目与前期同类项目相比，定价基本没有过高的涨幅。但是，过于严格的行政干预对新房供应市场产生一定干扰，2013 年新盘入市节奏受到影响，全年供应量同比下降了 13%，达到历史低谷。而价格方面，开发商纷纷取消优惠，项目实际成交价格逼近拟售价格，价格变化并未达到预期效果，市场中刚需力量不容小觑，深层次的供需矛盾未得到解决。

## 二手房 价格连跌 3 个月

楼市在信贷收紧影响下，上涨开始乏力，特别是受到贷款影响最大的二手房，价格开始阴跌，成交量持续下滑。

据中原地产统计，在 2013 年北京二手房市场的价格涨幅超过了受到限价影响的新建住宅，但随着最近信贷政策的压力和自住房导致的购买观望，二手房价格已经从 12 月以来连续 3 个月阴跌。

截至 2 月 24 日，北京二手房成交均价在 3.12 万元/平方米，相比 1 月的成交均价 3.18 万元/平方米和 12 月的成交均价 3.26 万元/平方米，均持续下调。此外，二手房报价下滑幅度也有加速现象，目前北京二手房报价平均在 3.2 万元/平方米。

中原地产首席分析师张大伟分析认为，由于客户量骤减、需求出现观望，成交量大幅下滑，房主的心理价位出现了调整，部分业主开始愿意调低报价，低于前期市场成交价格，议价空间加大，松动明显出现。

□ 楼市发生了什么变化

## 变化 1 土地供应量创 3 年新高

2013 年，北京土地供应创下了 3 年来的新高。同时，2013 年也是近 3 年来首次完成供地计划，且超额完成。根据北京市国土局的数据，去年全年北京土地市场共成交经营性用地 140 宗，面积 1575 公顷，相当于 2012 年的 2.5 倍。而去年出台的北京“新国五条”细则无疑是 2013 年土地供应大增的重要推力。业内称，2013 年土地供应的明显增加，将缓解今年住宅的供需压力。

去年 3 月 30 日，北京落实“国五条”的地方细则出台。北京细则中明确指出，“增加普通商品住房及用地供应”。随后，北京市国土局的推地节奏明显加快，在房企预期向好积极拿地的推动下，去年北京顺利完成了全年的供地计划，同时土地收入也攀上了新的高度。而值得关注的是，在北京土地供应中，保障房用地以及自住型商品房用地均有举足轻重的地位，这两类住宅类型的上市也对房地产市场产生着重要影响。

根据北京市国土局对外通报的 2013 年土地交易市场运行情况显示，2013 年北京土地市场共成交经营性用地中，其中住宅用地 1261 公顷、商服用地 313 公顷。商品住宅用地供应面积达到 978 公顷，完成全年 850 公顷计划指标的 115%，比近 5 年商品住宅用地实际供应量 688 公顷增加 42%。

从住宅用地供应结构来看，2013 年北京供应的住宅用地可提供住宅总建筑面积约为 2300 万平方米。其中，各类保障房建筑面积约 1300 万平方米，占住宅总建筑面积的 57%；商品房建筑面积约 1000 万平方米，商品房中自住型商品房 227 万平方米，约可提供住房 2 万套。各类保障房及自住型商品房建筑规模占住宅总建筑面积的 66%。

## 变化 2 自住型商品房改变房地产格局

为了解决夹心层的住房问题，去年 10 月 22 日北京市住建委发布，2013 年北京将推出 2 万套自住型商品房，2014 年计划推出 5 万套左右，此类住房价格比周边商品住房低 30% 左右，套型以 90 平方米以下为主。随后，北京土地市场开始加大此类型地块的供应。截至目前，包括恒大、金隅等房企在内已推出 3 个自住型商品房项目，凭借比周边低 3 成房价的优势，此类产品可谓“炙手可热”。而从目前的土地供应情况来看，自住型商品房地块的供应也非常“给力”。1 月 21 日，北京市国土局的数据显示，自去年下半年北京推出自住房政策以来，全市已供应自住型商品住房地块共计 32 宗，可提供自住型商品住房建筑规模累计达到 329 万平方米。按照自住房户型面积在 90 平方米以下计算，至少可以提供自住房 3.7 万套。而在今年供应的自住型商品住房用地中，集中建设的有 6 宗，可提供自住型商品房约 81 万平方米，通过竞建及配建方式建设的自住型商品房有 4 宗，约 21 万平方米。两者相加已经超过 100 万平方米，按照自住房户型面积在 90 平方米以下计算，可以提供自住房 1 万多套。且国土局的相关负责人表示，与去年相比，今年供应的自住型商品住房用地区位优势。

自住型商品房的入市在一定程度上冲击了房地产市场，使得不少置业者陷入观望。根据亚豪机构数据，在“自住型商品房”新规出台之后，10 月 24 日-10 月 31 日，住宅日均成交仅 322 套，而在 9 月日均成交量高达 442 套。北京伟业我爱我家集团市场研究部经理程浩业告诉记者，“未来一到两年内，自住型商品房土地供应可能还会加强。此外，纯商品房也会加大供应力度，将有效缓解供不应求的现状，房价涨幅也会趋于缓和。”（据《京华时报》）