



■ 本版撰文 本报记者 王 哲

编者按:临近年底,中国房地产市场再起波澜。11月以来,继北上广等一线城市出台房地产调控政策之后,武汉、南昌、沈阳等二线城市也加紧拉

开了楼市调控的序幕。随着更多城市加入到调控大军中来,年底“突击”调控或许会让楼市短暂降温。但是,一线城市抑制房价的行政手段已经用到

极致。接下来,是出台房产税?还是“严打”小产权房?这些“猛药”对房地产市场会带来怎样的影响?我们与您一起关注。

调控阀门松紧不一 中国楼市有保有压

中国房地产市场持续火爆,楼市更在其中充当了“领头羊”的角色,10月份,全国70个大中城市中新建商品住宅价格环比上涨的有65个,价格同比上涨的有69个,其中,以北京为代表的一线城市更是同比涨幅超过20%。

而“政策降温”也一直伴随着中国楼市的发展进程,从9月份至今,全国已经有16个一二线城市对房地产业进行了调控布局。密集的政策出台已使火爆的楼市感受到了一丝凉意。

据中原地产统计,11月,全国主要54个城市合计新建住宅签约套数为26.8万套,环比下调幅度为3.2%,同比下调幅度则达到了9%。而中国指数研究院数据也显示,11月,国内房价涨幅环比缩小0.56%,创下了今年以来最低涨幅。

而在一二线城市收紧楼市政策的同时,部分三四线城市对楼市有了松绑的迹象。在业内人士看来,今年以来的宏观调控政策其实已出现微妙变化,“地方楼市调控松紧程度的判断标准是房价控制情况,而非以往的一刀切政策。”

一二线城市调控升级

9月起,新一轮地方政府对楼市的调控政策开始逐步升级,以北京为首的一线城市相继发布了调控政策。在“京七条”、“沪七条”、“穗六条”、“深八条”之后,武汉等二线城市也加快了调控楼市的步伐,武汉出台“汉七条”、南京出台“宁八条”、杭州发布“杭六条”,南昌、厦门、沈阳、长沙、福州、西安、太原等地相继出台政策为楼市降温。

“就目前地方政府出台的政策来看,大多是通过提高二套房首付比例,提高非当地居民的买房条件来制定的。”宜居地产李先生对记者表示,深圳、上海等城市都将二套房首付比例提高到七成,基本相当于全款买房,这给购房者带来的压力不言自明。

据记者了解,对于非当地居民购房的限制,各地也有不同的政策,武汉需要非当地居民的个人所得税或者社保连续缴纳时间为两年,而河南郑州要求同时满足“持有本市居住证3年以上”、“在本市缴纳社会保险或个人所得税1年以上”的非户籍居民家庭,才可购买一套住房。

而这一系列的“猛药”似乎效果不错。中国指数研究院12月初发布数据称,11月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为10758元/平方米,环比10月上涨0.68%,涨幅缩小0.56个百分点,为今年以来最低水平。

中国指数研究院报告分析说,“金九银十”供应高峰过后,多数城市推盘量出现季节性下滑,11月供应特别是中高端项目供应明显减少,购房者预期出现一定变化,市场有所降温。

“虽然限购政策大都在国内一二线城市出台,但年底,国内的许多房地产企业已经完成了销售任务,所以房地产企业对于楼盘销售会有所保留,有些地产商会捂盘销售,这都会影响年底的房产成交量。”李先生对记者说。

据了解,对于房地产市场而言,今年的“金九银十”仅次于2009年的表现,目前,国内新建住宅价格上涨同比超过10%的城市达到了21个,而对于年底调控任务,这21个城市已经基本无法完成了。

对此,中原地产研究总监张大伟直言,为了实现房价控制目标,最后一个月的各地新盘审批将更为严格。

三四线城市调控松绑

一二线城市调控加码,部分三四线城市却有松绑迹象。比如,浙江温州,其房价连续跌了22个月,成为3年来首个调控松绑的城市。在温州之后,安徽芜湖推出了更优惠的购房政策:在芜湖市区就业满3年的本科及以上学历高校毕业生或具有技师及以上职业资格、中级及以上专业技术职务的人才,其购房补助标准为所购房屋需缴纳房产契税和2万元安家补助。专科学历高校毕业生或具有高级工职业资格、初级专业技术职务的人才,其购房补助标准为所购房屋需缴纳房产契税的50%

和1万元安家补助。

业内人士称,这些非省会城市都可能在城镇化和有保有压调控思路下,成为限购松绑的“潜力”城市。而一位房企高层表示:“限购对三四线城市楼市的影响在弱化。随着房产政策的实施,开发商已经充分领会了楼市政策风向。随着宏观经济保增长难度加大,房地产政策环境也许会出现变化。”

“目前,国内的房地产市场涨跌不一,一二线城市量价升得比较快,而三四线城市却是‘鬼城’频现,库存积压严重,所以地方出现调控政策分化是合理的。”李先生对记者解释说,即便三四线城市出台了許多去库存的房产政策,但由于人口流动小、需求相对较低等因素,许多地方出现了有价无市,供应也受到了很大限制。

相关链接		主要城市楼市调控政策一览	
北京	住建委发布“京七条”,自住型商品住房	南昌	出台楼市调控新政,限购年限提至2年
价低30%		沈阳	二套房首付比例提高至65%
上海	二套房首付比例提至七成	长沙	提高二套房首付比例,对高价房实行价
广州	限购年限升至3年,二套房首付比例七成	格指导	
深圳	二套房贷款首付比例调整,继续限购限贷	杭州	楼市调控加码,二套房首付比例不得低于70%
沈阳	二套房首付比例提高至65%	福州	非本市家庭购房需2年以上纳税证明
南京	出台“宁八条”,提高二套房贷首付比例	西安	楼市调控从严,定价高涨幅大项目不发
厦门	出台六条意见调控楼市,二套房首付比	预售证	
例不低于70%		太原	加大房地产调控力度,本市单身人口限
武汉	出台“汉七条”,外地人买房须纳税满两年	购一套房	

房产税立法触动敏感神经 政策落地还需时日

房产税是目前最能触动房地产市场敏感神经的话题。十八届三中全会《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》(以下简称《决定》)提出要“加快房地产税立法并适时推进改革”、“建立全社会房产、信用等基础数据统一平台,推进部门信息共享”。《决定》彰显中央全面开征房产税的决心,有助于让百姓“买得起房、住得起房”,并指出了税制改革的正确方向。

《决定》中关于房产税的表述让市场对房产税扩大试点的预期急剧升温。还有业内人士对房产税开征的时点、税率、减免额度作出大胆预测。未来,政府将通过房产税等经济手段来调控市场或成事实。

近日,有报道称,广州、深圳等城市已被列入第二批房产税试点城市,目前,两地政府均已制订了相对成熟的试点方案。

而在微信的朋友圈中,“2014年1月1日起将全面开征房产税”的消息早已甚嚣尘上,这一未被证实的消息有板有眼地指出:明年起,对拥有两套住宅的家庭,人均建筑面积80平方米以上部分,都将被视为奢侈性住宅消费,每年按市场评估价征收1%到3%的房产税;至于家庭第三套、第四套及以上住宅,那就征收得更高了。而所有商业房产,每年都按租金收入的12%缴房产税。

但是,征收房产税是一项复杂、系统的工程。国务院发展研究中心金融研究所经济学博士范建军分析称,房产税立法仍是谋划中的事情,推出需要一个过程,前期需要搭建全国房产信息平台,在实现信息共享之后,才有实际的操作性,不然很可能和之前重庆等地试点结果一样。

而业内人士认为,光这个信息平台的搭建,或者说房产登记就需要10年甚至更久的时间。在实际操作中,大量的房产是找不到真正业主的,登记信息是假的。再者说,小产权房扶不扶正?收不回来的话以后怎么征房产税?这些问题需要一定时间来解决。

此外,许多消费者认为,目前买房子的税负已经很重了,如果再征收房产税可能会增加负担。对此,国务院发展研究中心副主任刘世锦表示,要加快房地产税立法并实施推进改革,第一步就是要清费立税。把一些费用进行规范,转化为税收。他指出,我国的房地产市场有明显的区域性——北上广等地的房价很高,但是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,未来房产税的征收要因地制宜,考虑地区差别,给地方政府比较大的自主权。

对于房产税能抑制房价上涨的说法,财经评论人秦先生对记者表示,房产税与降房价是两件不同的事情,并没有直接关系。目前,从重庆等实行了房产税的地方来看,房价并没有下来。房价的上涨是由市场决定的,如果是买方市场,房价自然会降些,而在供不应求的卖方市场,房价就会高些。“但房产税是调节市场健康发展的一把钥匙。”秦先生称。

小产权房“转正”无望 建设销售将越法律硬杠

今年的11月22日,对于中国房地产市场来讲,绝对是一个值得铭记的日子。国土资源部和住建部当日下发《关于坚决遏制违法建设、销售小产权房的紧急通知》,重申农村集体土地不得用于经营性房地产开发,城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住房和小产权房,坚决查处小产权房在建、在售行为。随后,国土资源部副部长徐德明又强调,农村集体经营性建设用地入市必须以严格用途管制、符合用地规划为前提。他说:“这是大前提,是前置条件,是硬杠杠,决不能违背,更不可逾越。”

被外界传言或转正的小产权房,在一夜间就被判了“死刑”。相关数据显示,1995年至2010年,国内小产权房竣工面积总量为7.6亿平方米,占城镇住宅竣工面积的8%,而住着小产权房的房主们该何去何从呢?

北京通州太玉园号称是全国最大的小产权房社区,这里是小产权业主的聚集地。风华,一位在这里住的业主,一直非常关注国家在小产权房领域的政策动向,对北京市要清理小产权房的政策了解得非常透彻。他对记者说:“本身也没想着小产权房能‘转正’,只要我们能继续住就行。当初买房子也不知道什么叫小产权房,就是觉得便宜,就买下来了。”风华说,目前,国家出台了这样的政策,未来是什么情况,自己心里也没底。

而太玉园附近的某房产中介告诉记者:“目前,房子已经不能过户了,以后还能不能买卖,这些都不好说。”

小产权房一直不受市场承认,在买卖、过户、抵押和继承等方面都存在瑕疵。一旦发生房屋纠纷,根本无法得到法律保护,而且由于‘地随房走’,小产权房想要‘转正’也存在法律瓶颈,为何屡禁不止呢?一方面,由于房价不断上涨,一部分刚需购买者只能买得起这样的房子;另一方面,一些村委会为了牟利,就私自建设此类房屋。

数据显示,以北京太玉园为例,2001年,当时的开盘价为700元/平方米,到2005年时,该地的房价已经为每平方米3400元。而到了2009年,太玉园小区已经建到了第5期,开盘均价也已经达到了5600元/平方米。目前,该小区的二手房价格也涨到了每平方米1万元左右。可见小产权房的利润十分惊人。而中国房地产协会副会长孟晓苏也表示,国土部、住建部发布叫停小产权房违法建设和销售的文件,就是为了遏制这方面的投资。

随着两部委的发文,包括北京、湖北在内的多个省份都采取了具体措施,抑制小产权房的建设。

不过,现在居住在小产权房的住户该怎么办呢?他们的房屋该如何界定和处置呢?这将是政府面临的巨大难题。

小贴士:

小产权房是指在农村集体土地上建设的房屋,未缴纳土地出让金等费用,其产权证不是由国家房管部门颁发的,而是由乡政府或村政府颁发的,所以叫做乡产权房,又叫小产权房。小产权房不是法律概念,是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。

