

“限购令”何去何从？

“限购令”执行近一年频现“缝隙” 专家称“限购令”松绑需假以时日

□新华社“新华视点”记者 侯大伟 叶锋 李舒

核心提示

“限购令”执行近一年，全国有11个城市出台的限购政策将到期，其中明确表态延续“限购令”的只有海口市，一些年初未设定“限购”期限的城市出现变通迹象。

2012年楼市“限购令”何去何从？围绕“限购令”能否延续、该不该退出、退出的条件等热点问题，“新华视点”记者追踪采访。

限购政策频现“缝隙”
一些城市态度“暧昧”

2011年1月26日，针对房价过高、上涨过快的城市，国务院常务会议提出实行楼市“限购令”。全国共有46个城市出台以“限购”为核心的楼市调控政策。

但记者近期调查发现，限购政策实施近一年，一些地方政府出现了外紧内松、明紧暗松、始紧后松等现象，频频向市场闪现出政策缝隙。综合来看，主要有四种类型：

静观其变型。尽管国务院领导近期多次表态，现有房地产调控政策不会放松。但一些城市主管部门负责人表示，截至今年10月底，除北京外，全国一线、二线城市土地成交金额同比降幅超过20%。地方“土地财政”收入锐减，明年如何延续“限购令”，应该进一步观察。为此，大多数限购城市至今未表态是否延续。

明修栈道型。今年10月11日，广东佛山市住建局发文替“限购令”松绑，提出除了“对符合市、区人才引进政策的非本市户籍人员”可以免除限制外，本市户籍家庭在现有住房套数基础上，允许增购一套每平方米7500元以下的住房。由此，佛山市成为首个宣布放松限购政策的城市。迫于各方压力，佛山市住建局已宣布暂缓执行松绑政策。

暗度陈仓型。11月初，成都市将购房者资格交由开发商审核，并可先办理备案，等到办理房产证时再由房管部门审核。业内人士指出，成都市的做法是利用合同备案与办理房产证之间长达两年的时间差，来为“限购令”松绑。该政策试行一周后，也被迫暂停。

投桃报李型。11月底，北京市出台享受优惠政策商品住房的新标准，购售双方税负最高可减免12万余元。此前，南京、常州放松公积金住房贷款，马鞍山市对首套房免契税。同策咨询研究中心总监张宏伟评价说，表面看上述城市没取消“限购令”，但其目的仍然是为楼市“松绑”。

房价初现“稳中有降”，“限购令”仍应延续

无论“限购”政策有多大争议，但纵观近6年的楼市调控，“限购令”是一剂立竿见影的猛药，让房价真正走出“越调越涨”的怪圈。

中国房地产指数研究院调查显示，在限购范围不断扩大和信贷紧缩的双重压力下，一线城市房价出现了两个“20%现象”：一是万科、绿地等大型房企部分项目降幅超过20%；二是北京、深圳等热点城市郊区商品住宅价格降幅超过20%。

二、三线城市房价也出现松动。中国指数研究院12月1日公布的数据显示，11月份百城住宅均价环比连续第三个月下降，且降幅有所扩大。因量价低迷，成都举行的秋季房交会，甚至没有公布成交数据。

SOHO中国董事长潘石屹说：“开发商聚在一起，大家开玩笑似的说，限购真是把企业弄得‘生不如死’。”

“限购令”在有效抑制楼市狂躁的同

时，也勒紧了地方的“钱袋子”。有关统计显示，今年前10个月，主要城市土地流拍575宗，较去年全年增加110%；成交地块中也有60%是底价成交。

一些业内人士还担忧“限购令”的副作用。中国指数研究院副院长陈晟说，因为“限购令”效果明显，应防止政府部门形成长期的“限购依赖症”，从而忽视房地产改革的制度性建设。

但有关专家认为，“限购令”取得的效果仍是“初步的和短暂的”：不少城市房价仍然平稳，一些城市房价只是“稳中有降”。即使降幅略大的城市也只是对前期疯涨的“修复”，仍处在“高价区间”。

值得注意的是，普通消费者更支持延续“限购令”。在北京、上海和重庆，接受采访的十多位市民都认为，如果2012年取消“限购令”，房价将出现“严重的报复性上涨”，楼市调控成果“将毁于一旦”。

“限购”退出待时日，配套改革需“到位”

“限购政策要退出，需要具备一系列条件。”北京市维拓建筑设计集团副总建筑师张根说，目前保障房建设还任重道远，房产税还在试点阶段，现在还不是为“限购令”松绑的时候。

事实上，一年来中央调控楼市决心坚定，国务院领导要求“各级政府切实担责，巩固楼市调控成果”。刚刚召开的中共中央政治局会议明确提出，坚持房地产调控政策不动摇。

“限购令”究竟何时退出？对此，上海市房地产科学研究院副院长严荣说，今年初“国八条”指出：“在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施。”这个“一定时期”较为模糊，留下了弹性运作的空间，这种空间是一个供各种力量博弈的舞台。

中国人民大学近期发布研究报告指出，在房价回落的冲击链中，承受力最差的是地方政府。“2012年地方财政难以忍受房地产价格超过25%的下滑。”

全国人大常委会委员吴晓灵认为，长期采取限购政策与市场配置资源的原则

相悖，应该更多地运用税收手段调节。

财政部财政科学研究所所长贾康近日表示，未来房产税进一步推开的大方向已经明确，但目前还未到全面推开的地步。他透露，今年底将会对重庆、上海两地的房产税试点情况进行总结，届时会出台下一步扩大试点的方案。

国务院也明确要求，要利用目前房地产市场相持的这段时间，抓紧研究和制定促进房地产市场稳定健康发展的治本之策。

有关专家认为，这个“治本之策”主要包括3个方面，除了以房产税改革为主的税收调节机制外，另一个就是保障性住房比重的加速提升，第三个就是信贷调控制度的完善。“无论从哪个方面看，限购政策的退出都需要假以时日。”

（据新华社北京12月11日电）

相关新闻

社科院发布住房绿皮书

明年第三季度房价或大降

12月9日，中国社会科学院在京发布《住房绿皮书：中国住房发展报告(2011~2012)》。绿皮书表示，住房市场政策持续加码各方渐进调整，价格稳中有降趋于理性回归，由于调控效果显著，明年房价第三季度或大降。

价格拐点有望第一季度显现

绿皮书预测，2012年一季度，一线城市绝对价格下降的态势将持续，但是降幅不会很大，试探性降价、权衡降价可能是市场主导，价格拐点很可能在第一季度显现。

到二季度，整体性降价幅度则有限。预计开发企业会加大推盘力度，新盘定价更趋合理，老盘降价的幅度将更大，绝对价格下降的范围呈现扩大趋势。真正的降价是在第三季度，降价范围会继续扩大，降价幅度会更深。不过这一降价有一个前提，就是信贷资金不能满足需求，上半年销售远低于预期。

绿皮书指出，如果上半年销售缓解了资金的压力，整体价格则是趋稳的，维持第二季度以来价格状况的可能性较大。

开发商应放弃政府救市期盼

今年以来，很多城市住房销售面积出现了下滑，2012年，这种趋势能否会延续？绿皮书给出了答案。绿皮书预测，2012年一季度开始，预计销售量的增幅将进一步下滑，同比增幅可能会低于2011年同期。绿皮书还认为，开发企业资金趋紧，投资开发增幅趋缓。以价换量回笼资金将成为资金紧张开发企业的首选。

“目前只有少部分开发企业试行降价，多数开发商对于政策最终松动还抱有很大期望，使得房价胶着。”专家建议，房地产开发企业，应放弃政府救市期盼，尽早降价求生。

截至今年，住房绿皮书共发布了3部，根据前两部的历史经验来看，绿皮书的预测基本与来年实际房价走势是相吻合的。

趋势

中国房地产已进入衰退周期

根据最近几年房地产变化情况，绿皮书指出，中国房地产市场已经在周期的下行阶段实质性地运行了一段时间，或者说，中国正处于房地产周期的衰退阶段。

绿皮书指出，目前房价已经充分反映了人们对房地产市场的各种乐观预期，在新的支持房价上涨的重大因素未出现之前，市场只好选择下行调整。

而经济增长全球一枝独秀、城市化及城市人口持续增长、土地稀缺等因素，已在前期的房价上涨中得到充分反映，难以再继续支持房价的上涨。另外，2008年下半年以来的刺激政策，过度透支了未来的住房市场需求。

此外，绿皮书指出，房价收入比是房价与城市居民家庭年收入之比，国际公认的合理区间是4~6。而我国房价收入比最近几年一直高达7以上。最低的年份也是达到7.2。绿皮书指出，如果国家调控持续，在“十二五”末期，我国的房价收入比会接近国际公认的4~6合理区间上限。

（据《法制晚报》）

