

# 17 城市楼市微调,限购明紧暗松?

## ——一些地方楼市调控“小动作”增多的背后

安徽芜湖楼市新政虽暂缓执行,但有关地方政府“变相救市”的热议尚未停止。记者初步统计,自2011年8月以来,约有17个城市楼市微调政策,项目涉及土地出让、房源解禁、税费优惠以及购房补贴等。有网友认为,部分调整后的楼市“限购”政策出现明紧暗松迹象。业内人士表示,2012年楼市调控不会放松,各地微调针对刚性住房需求的政策无可厚非,但如果松动楼市调控从紧基调则恐难实施。



2月20日,一名儿童站在天津市一座假山上观城市风景。新华社发

多地频出“松绑”楼市举动

实则,芜湖并非首个推出房地产微调政策后又放弃的城市。据媒体初步统计,在中央楼市调控政策不松动的背景下,北京、上海、杭州、重庆、成都、厦门、武汉、合肥、南京、常州、吉林、中山、长春、芜湖、广州从化等城市微调了当地楼市政策。这些城市通过调整土地出让、房源解禁、税费优惠以及购房补贴等环节,刺激楼市成交。

其中,马鞍山对自住性住房需求者与高层次人才购房给予所纳契税100%补助;常州、南京、吉林、合肥等城市放宽公积金使用政策,上调可贷款额度;重庆与杭州对购房者进行补贴,长春与从化对购房落户适当放宽条件,北京、上海、天津等城市放宽普通住宅标准。

而类似芜湖暂缓实施微调政策的城市也不在少数。2011年10月11日,佛山市住房和城乡建设管理局发布《关于进一步加强我市房地产市场调控有关问题的通知》,指出“本市户籍居民家庭在现行限购政策和住房套数的基础上,允许增购一套7500元/平方米以下的住房”。当日晚间,该局网站便对外表示《通知》暂缓执行。

2011年11月,成都市房管局宣布,将放松对购房者的资格审查,欲仅在房产证登记发放时核查购房者资格,而原本在网上签约时要对购房者进行的资格审核,将转交由开发商和房产中介执行。该举措最终也宣告流产。

16日,针对“为限价令松绑”的质疑,中山市有关部门作出回应:此前上调新建住房售价上限的举动仅是部门“试行措施”。芜湖市政府12日则宣布,对部分购房者进行补贴等有关措施“暂缓执行”。

“这些新情况的出现,说明房地产调控已进入非常关键的时期,只能坚守,不能后退,如果松动,就有可能前功尽弃。”中国房地产研究会副会长顾云昌告诉记者。

部分地方的“小动作”措施被叫停,凸显政府对楼市调控的决心。“毫无疑问,今年要想投机炒房,依然没戏。”上海房产中介永庆房屋总经理陈史翎说。

在此过程中,成交量的持续下滑也备受关注。上海易居房地产研究院预计,2012年主要城市商品住宅的成交量将延续去年下半年的低迷态势,全年商品住宅成交量将下降20%。世联地产也认为,在今年第二季度,全国的商品住宅成交量会出现第二次触底。

抑投机应避免误伤刚需

促房价“合理回归”还须加把火

记者在采访中感受到,随着房价下行态势的逐渐明显,不少合理的购房需求“出手”意愿正在增强。上海房产中介富辉煌业务员万正伟说,现在看房的首次置业者有所增多。

与此同时,一些开发商正考虑顺应调控要求,调整产品结构和销售策略。复地集团董事长张华告诉记者,今年将进一步加大中小套型普通商品房销售比重,并通过价格调整加快“跑量”。他说,目前瞄准“刚需”以量换价的策略在开发商中渐成共识,需从政策上对“刚需”给予应有鼓励。

温家宝总理近日强调,房地产调控目标一是促使房价合理回归不动摇,二是促进房地产市场长期、稳定、健康发展。

市场正进一步向调控预期的方向变化。中国指数研究院提供的数据显示,今年1月,内地十大城市商品住宅平均价格同比下跌0.62%,这是自2010年6月以来首次出现同比下跌。同期,全国统计的100个城市商品住宅平均价格,则是连续第五个月环比下跌。

上海中原地产仁德分行经理周建刚介绍,近期已有一些房东预期房价难再上涨,因此降价一步到位,快速出手。“比如,近期成交的一套房,房东去年10月底挂牌时报价是330万元,最近以295万元、税费各付成交,比市场价低了15%左右。”

不少专家认为,在此轮调控中,“遏制房价快速上涨”的目标已初步达到,有利于“房价合理回归”的动力也在增强。

但部分业内人士提出,如果楼市过度下行,也会带来不容忽视的影响。

“土地出让金收益中,用于保障房建设的有10%,用于教育的有10%,用于农田水利的有10%,目前许多政策设计本身就对土地市场形成了很高的依赖度。如果土地市场长期偏冷,地方的财政压力就会非常大。”长三角地区一位地方官员告诉记者。

由此不难理解,“当中央对楼市采取刺激政策,地方会成为刺激效应的‘放大器’;当对楼市采取收紧政策时,地方会充当其中的‘稳定器’。”顾云昌说。

顾云昌提醒说,随着楼市调控持续深入,各级政府和房企、银行、中介等多方博弈会加剧,调控将面临更大考验。

有关专家认为,当前,各级政府应凝聚楼市调控共识,防止“变相宽松”;同时需加快保障房、房产税、个人购房信息平台等制度建设,避免未来房价再次出现“大起大落”。

### 解读

## 今年楼市调控不会放松

各地“微调”政策能否顺利实施关键何在?中国人民大学不动产经济研究中心副主任况伟大对记者表示,如果调整涉及首套普通住宅,属于住房消费范畴而非投资投机性质,是为广大群众解决住房问题的政策,不会触及国家整体调控红线。但如改变楼市调控从紧基调的动作肯定不被允许。对于公积金贷款额度放宽,也应重点关注。因为其性质属于强制储蓄,对安全性要求更高。

多地楼市“微调”限购政策明紧暗松,是在试探国家严控底线。

况伟大表示,今年楼市调控基调不会变化。宏观方面,这有利于国内经济结构调整与金融安全,微观方面将重新梳理房地产行业规范,有利于其长期发展。(综合新华社、人民网)



今天白天晴转多云,偏南风2级到3级,温度2℃到12℃,夜里到明天多云。

白天的暖阳非常给力,太阳能充足,助推气温上升,预计今天最高气温可升至12℃,较适宜大家到户外活动。

今天我市各气象指数是:

人体舒适度:早晚为七,感觉冷;中午为五,感觉温凉;

感冒指数:二级,不易感冒,体质弱的朋友请注意适当防护;

一氧化碳中毒势预报:二级,气象条件不易引发一氧化碳中毒;

行车安全指数:一级,有利于安全行车。

更多天气资讯,请拨打12121。

### 近期部分微调楼市政策的城市

城市	时间	类别	促进楼市持续健康发展的相关措施
南京	2011.10.28	公积金放宽	家庭最高贷款额度由40万元调整为60万元;个人最高贷款额度由20万元调整至30万元。
成都	2011.11	资格审核	成都市房管局宣布,将放松对购房者的资格审查。迫于舆论压力,该项举措最终宣告流产。准备仅在房产证登记发放时核查购房者的资格,而原本网上签约时对购房者的资格审核,将转交由开发商和房产中介执行。
吉林市	2011.11.9	公积金放宽	公积金贷款90平方米以下首套房可申请二套房公积金贷款。
长春	2011.11	购房落户	对申请落户者的经济能力和购房面积不再要求。
北京	2011.11.16	房源解禁	定向安置房“按照经济适用住房产权管理”,交易时间不受5年的限制。
	2011.11.25	住宅标准	对普通住房的价格标准进行了调整,使得更多刚需享受到契税减半优惠。
重庆	2011.11.15	购房补贴	重提购房退税,强调对首次置业补贴。
武汉	2011.12.1	税费优惠	对普通住房的价格标准进行了调整,使得更多刚需享受到契税减半优惠。
上海	2012年2月底前	住宅标准	上海市普通住宅的新标准为:内环线以内总价调整为330万元/套以下,内外环之间调整为200万元/套以下,外环以外调整为160万元/套以下。意味着减税优惠。
天津	2012.2	住宅标准	自2月1日起同时满足建筑面积144平方米以下、容积率在1.0以上、成交价格低于市场指导价三个条件,属于普通住宅。二手房交易中涉及的营业税、契税等税费的缴纳与房屋是否为普通住宅直接相关。
芜湖	2012.2	购房补贴	2012年买房契税全免;购90平方米及以下房子,给予50至150元/平方米不等补贴;根据不同学历给予实用专业人才额外购房补贴;购房入户政策等。