

楼市再出宏观政策

新国五条柔中有刚 稳定预期

新政或将加重一线城市观望情绪

但对中原经济区大背景的郑州楼市影响有限?

又出新政策了!蛇年春节长假刚过,国务院便出人意料地发布了新国五条。该国五条包括完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管等五项内容。

消息一出,业内众说纷纭,认为政策未见新意,力度未及预期。不过,也有业内人士指出,“国五条”的影响和力度或超过市场想象。

记者 梁冰

蛇年春节长假刚过,国务院便出人意料地发布了新国五条,此举稳定了未来楼市预期。 资料图片



A 十年九调 新国五条力度众说不一

2月20日,针对近期部分热点城市房价上涨趋势明显,国务院召开会议,研究出台了有关调控措施。

会议要求,要严格执行商品房限购措施,已实施限购地方要按统一要求完善限购措施;其他房价上涨过快的城市,省级政府应要求其及时采取限购等措施,与此同时,完善稳定房价工作责任制,各地需要制定房价调控目标,并将进行问责。

消息一出,资本市场反应强烈,房地产股应声下跌,但房地产市场解读相对保留,认为政策未见新意,力度未及预期。不过,有业内人士指出,“国五条”意义远非目前展现出来的这样简单,其影响和力度或超过市场想象。

中国房地产协会副会长朱中一分析,诸如限购完善、升级、要求各地出台房价调控目标并进行问责等,却是继2012年以来,中央第一次释放的“从紧信号”。一是因为近期房价涨幅逐渐扩大的势头明显,2013年房价上涨成为大概率事件;另一方面两会即将召开,此举也可以稳定市场。

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭称,作为主管部门之一的住建部可能将根据会议精神制定一个限购的统一标准,有些城市尤其是中西部原来限购执行比较松的城市,或将基于此,进行调整升级。

十年来,国务院共召开9次以房地产调控为主题的常务会议,并出台相关宏观调控政策。

观察十年来9次国务院常务会议对形势和政策的主要表述,业内人士认为,大致有以下特点:首先是政策工具更加多样,尤其在2010年以后出现更多金融领域的配套政策。其次是政策路径基本一致,比如结构性地增加供应,坚持保障性建设。最后是调控对象明确化,在政策适用主体上有一定调整。最终的调控效果和制度根源,众说纷纭,兹可为后来者镜鉴。

相关链接 各方动向

“国五条”发出了调控从严的信号,有一定积极意义,但只凭“国五条”政策内容难以真正改变涨价预期。因为“国五条”只是指导性政策,唯有再出台配套性操作细则才能发挥出“国五条”的威力。目前,国土部以及北京一线城市都已有所反应,出台相应措施。

国土部:供地计划3月底交卷

据《第一财经日报》报道,房地产调控新“国五条”出台后,一年一度的全国住房用地供应计划正在加速制订,有望近期出炉。一名国土资源部人士介绍,该部已要求各地国土部门必须于今年3月底之前上报今年住宅用地供应计划,由国土部汇总后向外界公布。

土地供应关系未来房源供应,甚至会影响到社会对未来房价的预期,因此,该份供地计划素为业界重视。

据悉,这一计划有望在4月对外公开,这和此前几年相比有所提前。2012年度计划到当年5月中旬才公开。上述人士表示,在国务院的新“国五条”出台后,中央要求加快这一工作的进度,此前几年地方相关部门时有拖沓,不能在规定的时限内制订该地区的供地计划,进而导致全国总体计划往后拖延。

2月20日,国务院召开常务会议,此次会议发布了五项有关房地产调控的具体措施,因此外

界也称之为新“国五条”。与2011年的“国八条”相比,新“国五条”重在强调中央政策的延续性和地方政府的执行力,在具体政策上并无太多新政。

上述人士表示,新“国五条”的出台,说明中央强调执行力,国土部在房地产供地问题上,也将更加强调地方的执行力。

一线城市:北京等相关文件已成文

旨在抑制部分地区楼市过快上涨的“国五条”正进入细化阶段。据《上海证券报》消息,有权威人士透露,国家级楼市调控细则已经成文,并已经发至政策发布机关。北京等一线城市调控细则也已经成文待发。

业内人士称,地方细则将晚于国家级细则发布,后者主要内容涉及房价控制目标、限购限贷,以及税收政策等几个方面。

目前,广州、深圳等一线城市已公开表态将响应“国五条”要求,公布调控方案。相比之下,上海则未有明确表态。对此,业内人士称,这是因为上海房价涨势没有其他一线城市明显。

一个明确思路是,本轮楼市调控政策,将有针对性地对打击房价涨幅较快城市。同时,因为土地收入对地方财政的影响,以及房地产景气度对相关产业的影响巨大,一些尚在复苏期的二三线城市不会被“一刀切”,对于全国性龙头房企或二三线地方房企来说,新政对销售业绩的打击力度不会太大。

B 稳定预期 新国五条郑州影响有限?

有关信息显示,住建部也将根据会议精神研究出台房地产调控的细化政策,“如果因为放松调控而导致房价快速上涨,住建部将进行约谈,并进行问责”。

对此,一位不愿具名的开发商人士担心,强调“房价调控目标问责”,预计楼盘“限价”将成为常态,在问责制度下,各地也将加强对楼市的行政干预,对于房地产市场的持续稳定健康发展无益。新国五条绵里藏针、暗藏杀气。

然而,也有开发商直言,此项政策出台对该公司的营销布局“没啥影响”,因为其本身已有一定预期。去年12月以来,楼市看涨声一片。“国五条”此时推出,就是警告,给楼市浇点冷水。

在这位开发商看来,现在推出“国五条”,反而是一件好事,“我们最怕现在没有声音,到了3月份楼市量价齐升,政府下重手。这次就传递一个信号——房价不要快速上涨。”

对此,银基王朝副总经理齐华伟直截了当地说:“对郑州的影响不大。”他认为,新政或将加重一线城市的观望情绪,但对中原经济区大背景的郑州楼市来说影响有限。

齐华伟讲道,目前郑州住宅市场的库存合理,适合首次置业的房源价格也相对合理。

郑州市2013年火热开局,1月份商品房销售面积增幅达319%。齐华伟认为,这种楼市回暖的现象,会造成一部分购房者的恐慌,新政在此时出台,更多的是心理层面的影响,稳定购房者的心理预期。

重磅阅读 专家观点

刘社:新国五条更加严格 房价过高 抑制城镇化发展

在刘社看来,一般情况下在两会之前,中央不会再出台新的楼市调控政策,这时候出国五条是一种意外。但这个意外也在情理之中,是由于连续几个月尤其是近一两个月,全国楼市出现了普涨行情,且未来楼市上涨预期也越来越明显。

刘社表示,“新国五条”总体来看还是过去调控政策的重申,比如限购、差别化贷款、保障性住房推进、加强市场监管、问责制,但是比之前都更加严格。

“这个政策主要是中央不允许全国楼市普涨的表态,这样一来,地方政府就要坚定不移地执行中央政策,不打破边球,而且抑制了开发商的随意涨价行为。”刘社说,与此同时,各部门如银行贷款等都会有后续配合政策。

刘社认为,新国五条的亮点,一是明确提出房产税扩大试点范围;二是要求严格限购政策,统一措施,扩大限购令的范围;三是2013年底之前,把外来务工人员纳入保障性住房范围;四是重申了差别化利率贷款,在资金链上对

二套房及以上进一步严控;五是地方政府问责,制定年度房产调控目标,对2011年已经提出的政策进一步重申。

“总体来说,对这一两年政策中比较有效的措施做进一步重申,补充、细化。”刘社表示。

此外,她还指出,现在很多人拿新型城市化说事,认为房价上涨是因为新型城市化创造了巨大需求,但这只是表面现象,并没有看到虽然新型城市化是很多农民进城或者就地城市化,确实对商品住宅有巨大需求,但如果房价上涨过快,房价过高,就会抑制城镇化,所以要稳定房价甚至降低房价,这样才能保证城镇化的顺利进行。

新国五条要求扩大个人住房房产税改革试点范围,应该说郑州目前还不会被纳入,因为评选试点城市有两个参数,一个是最近房价涨得过快,二是城市土地特别稀缺,人口特别多,刚性需求特别大。除此之外还要有代表性和典型性。目前来看郑州并不具备这些条件。