

## 专家解读

### 李晓峰(河南财经政法大学房地产经济研究所所长): 预计会改变房地产市场发展预期

李晓峰教授认为,原本想着“新国五条”的实施细则会在全国两会后才会出台,没想到这么短的时间就出台了,表明政策之严厉、出台时间之紧迫超出市场各方想象,预计会改变当前房地产市场的发展预期。

### 冯常生(河南新田置业有限公司总经理): 预计会对二手房市场影响比较大

冯常生认为,这次强调限购范围是城市全部行政区域,以及对二手房买卖超额征收20%的所得税,预计会对二手房市场影响比较大。在“新国五条”出来后,市场就出现了观望气氛,这次细则又短时间内出台,预计将进一步加大观望情形,今年五一之前市场估计都不会太好。

21世纪不动产郑州区域李东分析,国家这次出台的政策比较严厉,但主要针对的还是投资投机市场,而郑州市场60%~70%都属于刚性需求,同时郑州属于三线城市,总体上对郑州影响不会太大,特别是对首次置业者。政策最终的严厉情况,还要看各地政府进一步出台实施细则。

### 上官同君(房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长): 小房企“生死劫”在所难免

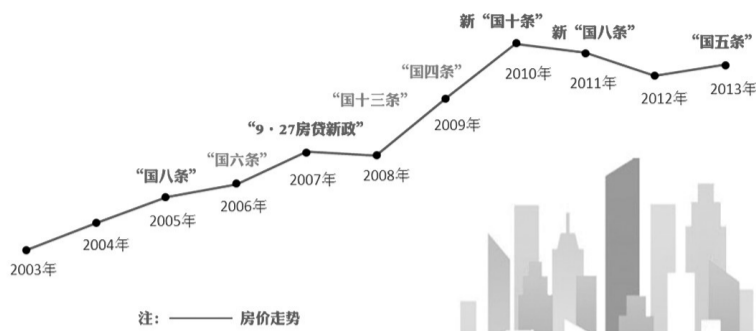
上官同君说,“新国五条细则”的出台,标志着2013年房地产调控面临的压力空前,给呼唤楼市春天派的群体泼了一盆冰凉的冷水,调控继续的定调短期内不会改变。对于郑州房地产市场,当前量价反复会进入拉锯状态,纯粹依托销售资金回笼来保证房企资金流的会面临生死关口,房企项目购并转让将会达到10年来房地产市场的最高峰值,小房企“生死劫”在所难免。

## 市场手段

### 2013年住房用地不低于过去5年平均供应量

通知要求,各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划,保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量。

## 2003年—2013年 房地产调控政策



上月20日,本届政府最后一次国务院常务会议出台新的“国五条”,再次升级了房地产调控措施。

昨日,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》,诸如,“提高房价上涨过快的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、更细致楼市调控措施出台。

记者 胡审兵

## 昨日,国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》

# 卖房征20%个税 提高二套房贷 首付比例和利率

市场人士认为

对二手房影响很大,小房企面临生死抉择

## 经济手段

### 个人售房将征收20%个税

通知要求,充分发挥税收政策的调节作用。税务住房城乡建设部门要密切配合,对出售自有住房按规定应征收的个人所得税,通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的,按转让所得的20%计征。

### 部分城市提高二套房贷款首付比例和贷款利率

通知指出,继续严格实施差别化住房信贷政策。银行业金融机构要进一步落实好对首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策,严格执行第二套(及以上)住房信贷政策。对房价上涨过快的城市,人民银行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求,进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

### 加快推进房产税扩大试点

通知称,总结个人住房房产税改革试点城市经验,加快推进扩大试点工作,引导住房合理消费。税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。

通知称,对拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法连续提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,要暂停向其售房。

### 房企囤地捂盘等将被禁止购地及融资

通知指出,对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业,有关部门要建立联动机制,加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买,银行业金融机构不得发放新项目贷款,证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组,银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资。税务部门要强化土地增值税的征收管理工作,严格按照有关规定进行清算审核和稽查。

## 法律手段

### 严肃查处中介机构违法违规行为

通知称,对教唆、协助购房人伪造证明材料、骗取购房资格的中介机构,要责令其停业整顿,并严肃处理相关责任人;住房城乡建设、工商等部门要联合开展对房屋中介市场的专项治理工作,整顿和规范市场秩序,严肃查处中介机构和经纪人员的违法违规行为。

## 行政手段

### 要对执行楼市调控不力省级政府问责

通知要求,各地应认真落实省级人民政府负总责、城市人民政府抓落实的稳定房价工作责任制。

通知指出,各直辖市、计划单列市和省会城市(除拉萨外),要按照保持房价基本稳定的原则,制定本地区年度新建商品住房(不含保障性住房,下同)价格控制目标,并于一季度向社会公布。

要建立健全稳定房价工作的考核问责制度。国务院有关部门要加强对省级人民政府稳定房价工作的监察和检查。对执行住房限购和差别化住房信贷、税收等政策措施不到位、房价上涨过快的,要进行约谈和问责。

### 2013年起提高各地区商品房预售门槛

通知要求,2013年起,各地区要提高商品房预售门槛,从工程投资和形象进度、交付时限等方面强化商品房预售许可

管理,引导房地产开发企业理性定价,稳步推进商品房预售制度改革。继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定,严格按照申报价格对外销售。

### 年底前将外来务工人员纳入城市住房保障

通知要求,全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务。各地区要抓紧把建设任务落实到项目和地块,确保资金尽快到位,尽早开工建设。2013年底前,地级以上城市要把符合条件的、有稳定就业的外来务工人员纳入当地住房保障范围。

### 十二五末地级以上城市实现住房信息系统联网

通知要求,大力推进城镇个人住房信息系统建设,完善管理制度,到十二五期末,所有地级以上城市原则上实现联网。

