

加码楼市调控 逼退投机投资客

国五条细则发布，六大措施凸显调控决心

距离新国五条政策出台仅8天，楼市调控加码细则公布。一石激起千层浪，各地市场反响强烈，连股市也上演“黑色星期一”，地产板块开盘就应声暴跌。业内专家认为，措施之严厉，凸显了调控决心之坚定，随着政策的落实执行，“一路高涨”的房地产市场可能会有所降温。

记者 王亚平



比预期更严厉 强化调控决心

3月1日，“国五条”细则出台后，各地方版的细化政策什么时候出台则备受关注。

据报道，北京、山东等地住建部门都在学习研究“国五条”细则，有地方住建系统的人士表示，“两会”对房地产可能会有一些表述，将综合中央的决策和地方实际情况出台新政。

具体到郑州，3月2日中午，郑州房管局官方微博发布消息称，目前郑州市包括限购区域、新建商品住房价格控制目标等落实“新国五条”的相关实施细则正在研究制定中，待确定后将会尽快向社会公布。

尽管地方政府尚未出台新政的具体实施举措，但新国五条细则对市场的预期已经产生影响。比如说，购买二手房抢搭“政策末班车”、改善型需求谨慎置业、投机客暂时收手等。

在河南王牌企划有限公司董事长上官同君看来，国五条细则出台标志着2013年房地产调控面临的压力空间，民

生地产和经济发展的博弈进入胶着状态，给呼唤楼市春天派的群体泼了一盆冰冷的冷水，调控继续的定调短期内不会改变，老百姓购房刚需市场会重新出现观望。

如他所言，业界普遍认为，之所以促使“国五条”及实施细则在两会前夕出台的重要原因，是因为春节前后乃至去年下半年以来，全国重点城市房价涨势迅猛。

同样在3月1日，中指院发布2月住宅市场“百城价格指数”。数据显示，2013年2月，全国100个城市(新建)住宅平均价格为每平方米9893元，环比1月上涨0.83%，这是自2012年6月连续第9个月环比上涨。

因此，不难揣测，该细则是针对当前房价上涨预期增强而采取的更加严厉的调控措施。从而进一步明确了调控从宽的基调，随着地方调控细则的陆续公布，“一路高涨”的房地产市场可能会有所降温。

量价或进入拉锯状态

“国五条”细则指出，“当前房地产市场调控仍处在关键时期，房价上涨预期增强，不同地区房地产市场出现分化”。为继续做好今年房地产市场调控工作，要求地方政府从6个方面严格落实房地产调控政策。

其中，在“坚决抑制投机投资性购房”方面，个人出售自有住房按转让所得20%计征个税成为最大亮点。除此之外，为了全面抑制投机投资性需求，细则中将“限价、限购、限贷”的政策标准和范围更加严格化和具体化。

“今年初，各方对楼市的上涨预期过于乐观，市场表现活跃，细则的出台不仅体现了调控的延续性，也让大家面对前景变得谨慎。实际上，房地产稳健发展，保持合理的增幅，这样对政府、房企和购房者都是有益的。”郑州永恒集团未来远大置业总经理张子玖表示。

在他看来，城镇化进程加速，房地产业还处于不错的发展时机，稳步向上的格局应该不会改变，但房企应该尊重市场，以好的经营模式和好产品来建设城市、服务百姓。

住房投资属性降低

在近年来的楼市调控政策中，“抑制投机、投资需求”总是着重提出。

“国五条”细则提出二手房交易税费增加以及二套房信贷门槛提高等举措，也意味着抑制房地产投机投资性需求有可能成为一项长期政策。

5日上午，第十二届全国人民代表大会第一次会议上，国务院总理温家宝作政府工作报告称，坚决抑制投资、投机性需求，抓紧完善稳定房价工作机制和房地产市场调控政策体系，健全房地产市场稳定健康发展长效机制。继续抓好保障性安居工程建设和管理。

“严厉的调控旨在让投机、投资客增加成本，减少收益，使房地产回归它的消费属性。”赵进京坦言。

近年来，随着房价的持续攀升，商品房展现了强大的投资属性，特别是一些人开始地产投机，短期内快速买卖房产赚取利润差。

尽管当前中国城市化进程未完，仍处于大量农村人口向城市集中阶段，经济总体还是处于增长期，房价总体仍处于上升期。但在张子玖看来，新政后，对于想把房地产作为财富增值渠道者而言，切不要想在短时间内获利，当前超高的保有成本和交易成本将增加投机、投资的风险。

“房地产市场，最可怕的问题就是宣扬永恒的资产，肯定房价会持续上涨，其实在城镇化发展到一定阶段，供需结构发生改变后，房价下滑也不是没有可能，那么彼时投资客的受益难免受到影响，特别是严厉的调控举措持续实施，通过房产税等增加房产保有环节的成本，将增加投资、投机风险。”有业内专家这样表示。

现在住宅投资应该理性了，在新的政策环境下，从首付、利率、回报率等方面看，好的写字楼和商铺依然是投资的方向，不过，相对住宅要专业得多，房企开发实力、产品区位、大型市场成功运营经验、国内顶尖市场管理运营团队等优势因素则是缺一不可。

“国五条”的根本目的在于抑制投资投机性需求，由于供求不平衡，购房者多处于“弱势”一方，多增加的交易税负或转嫁购房者，刚性需求可能被“误伤”。

针对“国五条”细则会“误伤”改善性需求和刚性需求的担忧，全国政协委员、住建部副部长齐骥4日表示：“(如果‘国五条’细则)执行起来发现问题，会有保护措施。”