

上海、重庆等地全面暂停第三套房房贷 北京、京籍成年单身人士在北京未拥有住房的，限购一套住房

史上最严「调控措施」陆续出台

3月最后两天，北京、上海、重庆等直辖市和其他一线城市按规定出台楼市调控地方版细则，加上此前广东公布的调控细则，以及国务院规划出台不动产统一登记制度，从中央到地方，从限购、限贷到税收、信息联网，新一轮调控政策升级为“史上最严”，有望在二季度让楼市停下上涨的脚步。

北京对单身人士限购进一步从严

按照国务院规定，各直辖市、计划单列市和省座城市（除拉萨外）一季度都要公布调控细则和价格调控目标。在广东率先公布细则后，3月30日与31日，北京、上海、重庆、济南、大连、合肥等城市都按时发布了楼市调控地方版细则。一系列“央地联动”的政策组合拳“出拳”迅猛，将从限购、限贷、税收和住房信息联网等方面全面升级调控。

首先是各地明确调控目标。针对北京细则中提到的“全市新建商品住房价格与2012年相比，要总体上保持稳定”，中原地产市场研究部总监张大伟认为，全国对于房价的控制目标，提得更多的是稳中有降，调控肯定会有效果。

其次，限购、限贷进一步严格加强，再次显示出政府调控决心，其中上海、重庆等地更是全面暂停第三套房房贷。伟业我爱我家集团市场研究院经理程浩业表示，对单身人士限购的进一步从严，不仅可以挤压出一定的住房需求，还有助于进一步遏制为购房而假离婚的情况大量出现，以抑制部分人群的投机行为。

另外，相关税收政策和信息联网手段，将全方位从预期上“催降”房价。从政策上看，各地不仅明确规定将严格按个人转让住房所得的20%征收个人所得税，同时国务院明确要求在2014年6月底前出台并实施不动产统一登记制度。

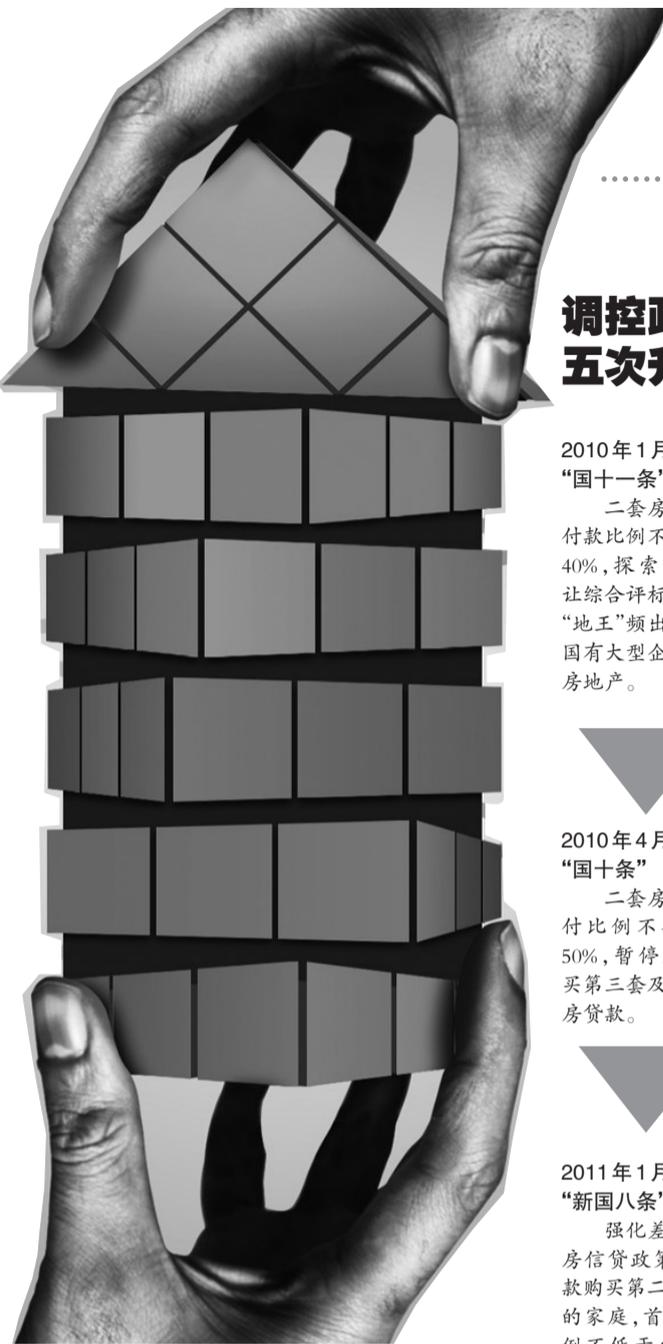
程浩业表示，限购政策短期内不会取消，再加上税收以及住房信息系统联网等政策，会让二手房交易在短期内出现冰冻期，为市场降温。

观点

叶檀：二手房交易将进入一段真空期

知名财经评论人士叶檀认为，“国五条”推向市场后，各地二手房交易进入高峰期，这是规避税收成本导致的刚性需求大爆发，也是从去年下半年开始的房价上升的延续。一旦20%的征税真正落地，各地二手房交易将进入一段真空期。

叶檀认为，对于房地产泡沫较为明显、房价上涨过快的城市，以抑制为主；对于需要大力发展的中西部中小城市，对于负债率较高的城市，房地产调控应“温柔”些；对于某些房地产泡沫已被刺破、实体经济艰难行进的城市，已经无需高压政策，只能静听房地产坠底的声音。



调控政策五次升级

2010年1月
“国十一条”

二套房贷款首付款比例不得低于40%，探索土地出让综合评标方法防“地王”频出。规范国有大型企业投资房地产。

2010年4月17日
“国十条”

二套房贷款首付款比例不得低于50%，暂停发放购买第三套及以上住房贷款。

2011年1月26日
“新国八条”

强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍。限购加强。

2010年9月29日
“九月新政”

暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，首套房贷款比例调至30%以上，个人购买90平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税。

2013年2月20日
“国五条”

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。

【房价控制目标】

北京：2013年全市新建商品住房价格与2012年相比保持稳定，进一步降低自住型、改善型商品住房的价格，逐步将其纳入限价房序列管理。

上海：按照保持房价基本稳定的要求，切实贯彻落实各项房地产市场调控措施。

广东：广州、深圳市要根据近年房价走势情况，按照保持房价基本稳定的原则，合理确定房价控制目标。

【限购】

北京：继续严格执行商品住房限购措施。自3月31日起，京籍成年单身人士在北京未拥有住房的，限购一套住房；对已拥有一套及以上住房的，暂停在本市向其出售住房。

上海：进一步严格执行国家和上海的住房限购措施和相关操作口径。

广东：广州、深圳、珠海、佛山市要继续严格执行住房限购政策，原出台的住房限购政策与国办发〔2013〕17号文件要求不符的，应立即作出调整。

【二套房贷】

北京：根据本市房价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。

上海：根据市场变化，适时调整第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

广东：细则没有提到二套房贷政策。

【20%个税】

北京：对个人转让住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等信息系统能核实房屋原值的，应依法严格按个人转让住房所得的20%计征；不能核实房屋原值的，依法按照核定征收方式计征个人所得税；对个人转让自用5年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，继续免征个人所得税。

上海：对出售自有住房按照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，依法严格按照转让所得的20%计征。

广东：严格执行国办发〔2013〕17号文件关于出售自有住房个人所得税的征收规定。

政策“组合拳”更加全面

除去上述政策，地方版细则中还包含保证供应、价格引导和打击中介违法乱象等手段。

首先，地方版细则大多提出保证普通商品住房用地及中小户型商品住房供应，完善住房保障体系建设。在稳定普通商品住房用地供应方面，上海明确提出将增加普通商品住房用地供应，北京则特别提出，要增加“自住型、改善型住房”的土地供应。在加快普通商品住房供应方面，两市均表示将在开发贷款方面，优先支持中小套型住房套数达到项目开发建设总套数70%以上的普通商品住房建设项目。

除此以外，在政策细节上，各地均要求加强对商品房销售价格引导，继续严格执行明码标价、一房一价规定。上海更是要求，对擅自超过备案价格销售，违反明码标价、“一房一价”规定的，采取暂停网上签约等措施，并依法严厉查处。同时，多地进一步重申将严厉打击开发企业的违法违规行为，加强房地产经纪活动监管。

广发证券房地产分析师沈爱卿认为，以上政策“组合拳”只要执行得力，就一定能够稳定房价预期，实现调控目标。

房企与银行或间接“配合”调控

就在调控政策陆续出台、市场预期转向之际，不少房地产开发商却逆势上调销售目标。万科、招商地产、恒大地产、碧桂园、保利地产等国内重量级开发商最近半个月纷纷公布了2013年的销售和开发目标。大部分开发商逆势上调今年的开发面积、销售金额以及业绩增长指标。

根据逆势上调的目标，房企加大借债力度和开发增量。32家已公布年报的上市房企2012年末的总负债超过7700亿元，总的资产负债率高达72%以上。与此同时，这些公司手中存货总价值6092亿元，较2011年末上升20%以上。

业内专家表示，房地产开发商存货的大规模上升，并不是传统意义上单纯去囤积商品房，其意义还包含房企新获取项目及在建开发产品的增加。浙商证券研究所所长邓宏光认为，房企在全国范围内加大开工建设，将对新房市场的供需平衡起到积极作用。

与此同时，地方版细则明确要求进一步提高二套房贷首付款比例。对此，张大伟分析，这依然是加大利用信贷杠杆进行投资投机行为。提高二套房首付比例的态度很明显，这将给楼市降温。

在这种情况下，四大行在3月下旬发布的年报中都纷纷表示，将“积极配合落实房地产调控政策”。而就在此前一段时间，不少股份制商业银行曾经加大对个人房贷的审核力度，并在一定程度上增加了贷款成本。对此，北京银行一位一线人士表示，不管是二套房还是首套房，现在的贷款成本都有所上升，银行更加谨慎，房贷总量或将有所下降。

据新华社电