



13地加码调控为楼市降温

地方自发掀调控潮，二线城市或进入新政密集期 调控分化有望持续，过热城市将收紧，冷清城市可能放松



昨日下午，福州市发布加强房地产市场调控通知，其中要求提高外地购房家庭购房条件，对于无法提供自购房之日起算的前3年内或在福州累计缴交2年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在福州五城区内向其出售住房。今年下半年以来共有13个城市出台了地方楼市新政。各地调控基本以提高限购门槛、二套房首付比例等策略为主。中国房产信息集团分析师杨晨青告诉记者，未来两周左右时间内，或许将成为二线城市出台地方新政的密集期，个别三线城市也有可能加入这一行列。

陈琳琳 南都供稿

二线跟进，松紧有别

昨日下午，福州发布楼市新政：非本市家庭购房需2年以上纳税证明。在10月及11月北深上广陆续出台调控政策后，近期陆续有25日厦门、南昌和沈阳三地同时出台新政，26日南京、长沙出台楼市调控政策。从政策内容来看，二线城市基本照搬了一线城市的模板，并无创新。

其中，武汉、厦门和南昌都强调要做年底预售证管控。在年底逼近，调控任务紧迫的情况下，相比限购、限贷政策收紧，直接介入新盘定价环节成为“立竿见影”的做法。

链家地产市场研究部统计显示，13个推出楼市新政的城市中，有6个城市限购政策出现实质性加码，9个城市限贷政策收紧。从国家统计局公布的数据看，目前收紧调控政策的城市新建商品住宅价格同比涨幅都超过了10%。

“之前是在是否限价问题上相对温和的上海，当前也已开始执行严格的预售证管控，从这个层面上讲，预计未来跟进新政的二线城市，在这个问题上大约都会采取类似的做法。”中国房产信息集团分析师杨晨青表示。

作为房价涨幅最快的二线城市之

上涨预期或有所降温

由于二线城市跟进加码调控，业内预测，年底房地产市场或将遇冷。不过，中原地产报告表示，如果供应没有实质性增加的举措，2014年供需结构依然难以缓解。

目前，楼市出现了较为明显的分化，一二线城市走高，日光盘迭出，而三四线面临泡沫压力。事实上，多位分析人士告诉记者，各地用精装修拆分等额外的购房支出也在增加，实际价格上涨幅度超过指数体现的涨幅。

中原地产市场研究部总监张宏伟表示，从这个角度看，2013年末的调控

一，南京也在26日跟进出台了政策，但力度偏弱，没有提及限购收紧，对二套房贷收紧也只是原则重申。中原地产统计发现，共有21个城市截至10月房价涨幅已超过10%，包括北上广深、南京、沈阳、厦门等一二线城市。这些城市完成房价调控目标基本无望。另外还有26个城市涨幅在8%~10%之间。中原地产预计，后续可能有超过20个城市继续出台地方收紧调控的文件。

位于二线的西南房企蓝光和骏有关负责人向记者介绍，公司正在通过重组盘活房地产资产，在未来的发展规划上有意借力资本杠杆。该公司也表示预计到房地产调控风险，但对整体行情仍有信心。

与以往不同的是，年末这波地方政府自发的调控潮，并非全部收紧。例如，与其他各城市收紧限购不同的是，徐州在限购的地理范围和限购的住房面积档位之中都有所放松。链家地产预计，未来的楼市调控政策将会以地方政府根据当地的经济、房地产市场、人口规模以及房价走势等多个角度权衡，出现全国范围内“一刀切”的可能性降低。

潮或仅限于房价上涨较快的部分一二线重点城市，在年底“冲个凉”，努力降低房价涨幅。另外楼市调控分化也有望持续，过热城市将收紧调控，市场冷清的城市则可能松动调控。

“市场对明年房价上涨预期可能会有所降温。”链家地产市场部张旭认为，限购限贷政策升级除了冲击短期市场外，也会对购房者的短期预期产生影响。而在本次调控潮中，13个城市中有9个城市表态将会扩大土地供应规模，尤其是普通商品住房土地的供应规模将会在2014年保持稳定或者有所扩大。

相关分析 A

调控新路： 从压低“需求”到增加“供给”

业内认为，对于年内部分城市高达30%的房价飙升，政府不再从压低“需求”着手，而是调整思路增加“供给”。

曾参与上海市住房制度改革的浦东改革与发展研究院房地产经济研究中心主任李战军判断，梳理十八届三中全会前后中央关于房地产的表态可见，楼市调控政策已出现三大调整：坚持市场化改革方向；构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系；政府工作重点是做好保障房的建设和分配，形成各方共同参与的格局。

业内人士分析，一系列重要讲话政策透露出中央的应对之策：政府和市场住房供应体系并举，由堵转疏，增加供应，逐步化解当前房地产发展存在的问题。

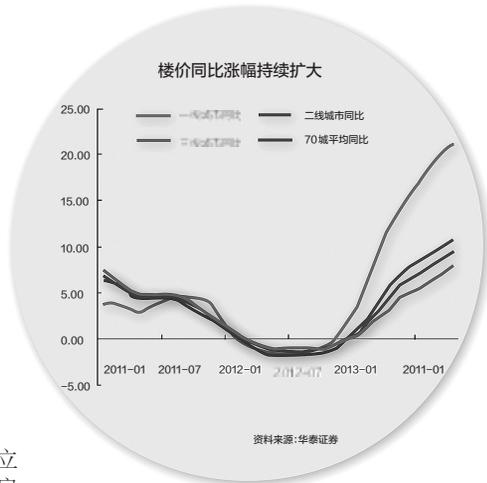
首先，在供应端，从

供地这一源头着手，增加楼市供给。“加大供给”在未来房地产市场长效机制中具有重要权重，而建设用地结构的优化则是未来土地政策的重要取向。

事实上，国土资源部数据显示，今年前三季度全国住宅用地供应远超近五年同期均值，同比增约30%。

其次，在需求端，“把调节人民群众住房需求放在重要位置，倡导符合国情的住房消费模式”。华创证券分析认为，这意味着推进房地产税改革、扩大试点已是近在眼前。

第三，在手段上，调控回归市场化方向，同时实行两分法：商品房强化市场化运行，保障房需要政府调控。



资料来源：华泰证券

相关分析 B

住房政策的 顶层设计

“加强顶层设计，加快建立统一、规范、成熟、稳定的住房供应体系”，是深化房地产改革的必然要求。

十八届三中全会前夕，受邀在中央政治局集体学习会上授课的清华大学教授刘洪玉曾指出，有许多房地产调控政策是为了应对市场出现的短期问题，政策随市场环境的变化不断反复、叠加，未形成科学、合理、清晰的政策体系。一些政策短期内似乎取得了效果，但长期来看，又引发许多新问题甚至是更严重的问题。

如何破局？亟须顶层设计。综合专家观点，这一顶层设计至少已包含：“一个目标”，即满足群众基本住房需求、实现全体人民住有所居的目标。

“两大体系”，即构建以政府为主提供基本保障体系和以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。

“四种关系”，即加快推进住房保障和供应体系建设，要处理好政府提供公共服务和市场化的关系、住房发展的经济功能和社会功能的关系、需要和可能的关系、住房保障和防止福利陷阱的关系。

“三个支撑”，是指中国房地产政策的完善还需经济、社会和政治等体制上的切实改革相匹配，包括：改革考核体系、完善土地政策、革新财税

体制等。

联合国经济与社会事务部全球经济监测中心主任洪平凡说，与外国不同，中国房地产还涉及诸如户籍、土地财政、征地等复杂因素。这些问题的核心之一在于地方政府的“土地财政”，开发商赚取利润而政府收取高额的出让金。高地价、高利润下，高房价在所难免。

如何拆解这一利益链？根本一点，革新考核体系，“去GDP崇拜”。

据新华社电

迁坟公告

根据花园口镇合村并城项目建设需要，需迁移京水、大庙、东岗老村庄范围内的坟墓，请坟主于公告之日起一周内（2013年12月5日前）迁移完毕，逾期将作为无主坟处理。

特此公告

花园口镇人民政府
2013年11月27日