



年末成绩单

2013 楼市那些事儿之“政策”篇

新“国五条”颁布 调控力度空前

2月20日,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。8天后,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“从严征收房产转让所得的20%个税”、“提高房价上涨过快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、更细致的楼市调控措施出台。此次楼市调控,力度空前。

4月1日,郑州版“国五条”细则推出,对广大市民关心的“20%个税”以及“二套房利率”、“限购是否扩大”政策只字未提。

截至5月2日,共有北京、上海、广州、深圳、杭州、石家庄、南京、厦门等35个城市发布了各自的地方细则。其中,对于“国五条”争议较大,影响较强的20%差额征税政策,多地采取了回避政策。除北京外,其余地区均未执行。

点评:由于中国的经济层面面临诸多的不确定性,未来楼市调控的方向到底何去何从,近段时间一直是个未知数。所以,在一直没有出台新的调控政策状态下,“国五条”便成了值得收藏的“绝版”!

郑州住房“三房合一” 经适房从此“隐退”

2月26日,郑州市房管局、郑州市民政局、郑州市物价局、郑州市财政局联合发布《通知》,《通知》指出,实施经济适用房、公租房、廉租房“三房合一”,并从7月1日起实施。实施“三房合一”后,公租房申请标准将进一步放宽,收入标准的上限不再设置门槛,申请人只要住房上有困难,就可申请公租房。

点评:尽管很难对房地产政策走向进行精确的判断,但是考虑到政策的选择都会基于一定的约束条件,并非完全无迹可循,因此,“三房合一”的探路者性质更值得关注。不过,因为僧多粥少,实施“三房合一”后,如何让更多的低收入者圆了住房梦,才是关键!

城镇化建设成为本 届政府的工作重点

3月17日,十二届全国人大一次会议举行闭幕会。大会闭幕后,国务院总理李克强在人民大会堂与中外记者见面并回答记者提问。李克强表示,新型城镇化是以人为核心的城镇化,必须和农业现代化相辅相成。不能一边是高楼林立,一边是棚户连片。

点评:城镇化政策出台后,房地产企业是一片欢呼声,因为又要有多少多少万的农民进城了,房子潜在的客户群体又庞大了。但是,城镇化究竟能够给房地产市场带来什么?现在还真的不好说,因此,在中央确立的统筹城乡发展的城镇化解读后,市场上一下子就理性多了。

看一看

中央明确房产税扩 围的时间节点

5月24日,国务院批转发改委《2013年深化经济体制改革重点工作的意见》,意见中要求扩大个人住房房产税改革试点范围,随后发改委相关人员在记者见面会上明确表示房产税扩围今年将会有具体动作。不同于以往,此次中央明确提出了房产税扩围的时间节点,足见调控决心,房产税扩围已势在必行。

点评:从上海、重庆的试点情况来看,房产税在短期内影响更多的是人们的市场预期而非房价,由于试点初期税率低、征税范围小,房产税对降低房价的作用实际上并不大。但是有意思的是,现在已经临近年末,虽然传闻不断,但中央对于房产税下一步的试点城市及征收范围仍未明确表态,这就使得房产税究竟在近期内还会不会出台出现了变数。

7月起 郑州商品住房须一 房一价网上公示

6月15日,郑州市政府办公厅发布了《关于对新建住房商品销售价格进行备案管理的通知》。《通知》提到,郑州市政府已经决定对市区商品住房销售价格实行备案管理,从2013年7月1日起推行房屋销售新政。新政规定,上街区以外的郑州区域内,商品住房销售价格备案实行“一房一价”。开发企业在对商品住房销售价格进行备案时,应对全部的商品住房销售价格进行备案,并实行“一房一价”。价格主管部门要及时将开发企业商品住房销售价格备案情况在价格信息网和房地产网上进行公示,以便社会监督。

点评:这个政策是把开发商的房子销售情况放在一个透明的玻璃罩里,以杜绝开发商低备案价、高售价现象,确实是一个好政策。不过遗憾的是,如果开发商未履行上述职责,具体如何处罚,新政中并未提及。

