

內地重稅20% 抑炒樓

【本報訊】國務院在全國兩會即將召開前公布樓市調控新措施。國務院辦公廳3月1日發布了《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，明確對出售自有住房按規定徵收個人所得稅，按轉讓所得的20%計徵；並提出對房價過快上漲的城市，可進一步提高第二套房貸款的首付比例和貸款利率。此外，對於執行調控政策不力省市，將約談問責。

國務院三月一日在《通知》內表示，當前房地產市場調控仍處在關鍵時期，房價上漲預期增強，不同地區房地產市場出現分化，繼續做好今年房地產市場調控工作，促進房地產市場平穩健康發展，發布的通知提出，完善穩定房價工作責任制；堅決抑制投機投資性購房；增加普通商品住房及用地供應；加快保障性安居工程規劃建設；加強市場監管和預期管理；加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制六方面。分析認為，《通知》更加體現中央政府對於抑制投機投資性購房的需求，但對於針對個人徵收的賣房稅，或反而會推高樓市整體房價。

從嚴限購穩定供地

《通知》在堅決抑制投機投資性購房方面，針對住房供不應求、房價上漲壓力較大的城市，要進一步從嚴調整限購措施；其他城市出現房價過快上漲情況的，省級人民政府應要求其及時採取限購等措施。對房價上漲過快的城市，人民銀行當地分支機構可根據城市人民政府新建商品住房價格控制目標和政策要求，進一步提高第二套房貸款的首付款比例和貸款利率。對出售自有住房按規定應徵收的個人所得稅，通過稅收徵管、房屋登記等歷史信息能核實房屋原值的，應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵。

在穩定供應上，增加普通商品住房及用地供應，重申今年住房用地供應總量不低於過去五年平均實際供應量。住房供不應求、房價上漲壓力較大的部分熱點城市和區域中心城市，以及前兩年住房用地供應計劃完成率偏低的省市，要進一步增加年度住房用地供應總量，提高其佔年度土地供應計劃的比例。市、縣人民政府應於一季度公布年度住房用地供應計劃，穩定土地市場預期。各地區住房城鄉建設部門要提出商品住房項目的住宅建設套數、套型建築面積、設施條件、開竣工時間等要求，作為土地出讓的依據，並納入出讓合同。

查處哄抬房價房企

對存在囤積土地和炒地、捂盤惜售、哄抬房價等違法違規行為的房地產開發企業，有關部門要建立聯動機制，加大查處力度。國土資源部門要禁止其參加土地競買，銀行業金融機構不得發放新開發項目貸款，證券監管部門暫停批准其上市、再融資或重大資產重組，銀行業監管部門要禁止其通過信託計劃融資。此外，《通知》還提出，對執行住房限購和差別化住房信貸、稅收等政策措施不到位、房價上漲過快的，要進行約談和問責；各地區要大力推進城鎮個人住房信息系統建設，完善管理制度，到「十二五」期末，所有地級以上城市原則上要實現聯網。

對於進一步提高第二套房貸款的首付款比例和貸款利率，此次強化中小戶型口徑，提出建立中小套型行政審批快速通道，對中小套型達到70%以上項目優先支持貸款。中國社科院城市發展與環境研究中心研究員牛鳳瑞及朱中一均認為，這是以往政策的延續。牛鳳瑞表示，市場產品結構由市場供求雙方決定，政府的政策取向只有和市場真正情況融合才具有導向作用。



▲一位上海市民在房展上看房
資料圖片

各界評論

中國社科院城市發展與環境研究中心研究員牛鳳瑞
●針對個人賣房徵20%交易稅，將導致房地產交易成本提高，房地產資源配置也會受到負面影響，賣方交易意願會下降，尤其在市場供不應求情況下會推高樓市整體房價

中國房產協會副會長兼秘書長朱中一
●這更加體現了中央政府對於抑制投機投資性購房的需求。購房者買房主要是為了自住，自住型購房需求也將成為未來樓市主力

上海易居房地產研究院副院長楊紅旭
●受國五條細則出臺的影響，房地產市場整體的活躍度將持續下降兩個季度左右，一、二線城市樓市降溫程度將超過三、四線城市

偉業我愛我家集團控股公司副總裁胡景暉
●有三種可能性：一是買房人員將極大增加。在目前賣方市場的情況下，稅款最終將被轉移到購房者身上；二是買賣雙方達成協議，將稅款壓力各負擔一半，使得雙方損失降到最低；第三種可能即是市場交易量下降，賣方惜售，給改善型需求家庭帶來巨大衝擊



▲抑制炒樓的目的是使真正有需要的民衆買得到房，買得起房
新華社

國務院抑炒樓政策十重點

- 各直轄市、計劃單列市和省會城市（除拉薩），制定控制房價目標並向社會公布
- 強化限購令，暫停向非本地居民或有多套住房居民售樓
- 對房價上漲過快的城市，銀行進一步提高第二套房貸款的首付款比例和貸款利率
- 對出售自有住房按規定應徵稅者應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵
- 穩定土地市場預期，市、縣人民政府應於一季度公布年度住房用地供應計劃
- 2013年底前，地級以上城市要把符合條件的、有穩定就業的外來務工人員納入當地住房保障範圍。
- 2013年起，各地區要提高商品房預售門檻，穩步推進商品房預售制度改革
- 大力推進城鎮個人住房信息系統建設，到「十二五」期末，所有地級以上城市原則上要實現聯網
- 各地區、各有關部門及時主動發布商品住房建設、交易及房價、房租等方面的權威信息
- 對誘導購房者違反限購、限貸等政策措施，造謠、傳謠以及炒作不實信息誤導消費者的企業、機構、媒體和個人，要進行嚴肅處理



▲2012年12月31日，觀衆正在海南冬季房展會上看房
資料圖片

百城房價上月漲幅縮

中國指數研究院三月一日發布的《二月中國房地產指數系統百城價格指數》研究報告顯示，今年二月內地100個城市（新建）住宅平均價格為每平方米9893元（人民幣，下同），環比上漲0.83%，自去年六月連續第九個月環比上漲，但相對前一月漲幅縮小0.17個百分點，其中74個城市環比上漲，26個城市環比下跌。

報告稱，本月百城均價雖延續去年以來連續9個月上漲的態勢，但部分城市房價快速上漲勢頭初步被抑制，百城平均環比漲幅再次回到1%以下。報告顯示，重點監測的100個城市中，74個城市住宅均價環比上漲，26個城市環比下跌。與前一月相比，價格環比下跌的城市個數減少9個，環比上漲的城市增加10個，其中漲幅在1%以上的有41個，較上月增加3個。

北京、上海等十大城市住宅均價為每平方米1.6596萬元，環比上漲1.09%，與上年同期相比上漲4.32%。另外，按100個城市住宅價格的中位數計算，全國住宅價格中位數為每平方米6762元，與前一月基本持平（微跌0.04%）。

同時，二手房市場繼續表現強勁，十大城市主城区二手住宅價格環比和同比均全部上漲，漲幅分別升至1.56%和15.81%，北京漲幅居首位，分別為2.07%和12.1%。

報告顯示，二月100個城市的住宅平均價格自去年六月連續第九個月環比上漲，但當月漲幅縮小至0.83%；同比連續第3個月上漲，漲幅繼續擴大。去年底以來住建部政策明確支持合理的改善性需求，新增貸款增長顯著，使得企業市場預期樂觀，市場量價穩中有漲，但近期金華、昆山、東莞陸續調整公積金貸款政策，貸款額度減少或准入門檻提高，國務院常務會議「國五條」再次重申今年房地產調控不放鬆。

中指院指出，在全國兩會即將召開的重要時期，更多調控政策的細化和爭論不斷出現，加上二月正逢春節假期，開發企業推盤量進入全年低點，新盤推廣和價格調整處於低潮。在政策面有收緊趨勢、供求出現季節性低點等多重因素的影響下，本月百城均價雖延續去年以來連續9個月上漲的態勢，但部分城市房價快速上漲勢頭初步被抑制，百城平均環比漲幅再次回到1%以下。

重點城市上月樓價指數

城市	樣本均價 (元/平方米)	環比漲跌 (%)	同比漲跌 (%)
北京	25290	0.86	6.84
上海	28022	1.33	3.07
廣州	14993	2.36	9.63
深圳	25699	2.55	7.67
重慶	7211	0.08	5.32

來源：CREIS中指數據和fdc.soufun.com

滬二月新樓成交四年最佳



【本報記者倪巍晨上海一日電】上海二月樓市未受春節在二月份的影響，維持一月的回暖走勢。數據顯示，上月上海新建商品住宅共成交4370套，約54.8萬平方米，環比分別回落49%和46%，但同比卻分別大漲20%和35.9%，當月成交總量創近四年來同期最佳。同時，上月該市商品住宅成交均價環比上漲了6.7%，同比亦大幅上漲24.1%，至每平方米2.4611萬元，錄得歷史單月最高紀錄。

受春節因素擾動，上海二月樓市成交呈現「V形」走勢，由於包含春節假期，該市二月中旬的合計成交面積不足10萬平方米；與此同時，二月初20天上海樓市新增供應僅7萬平方米左右。21世紀不動產上海區域研究中心經理黃河滔表示，儘管有春節因素，但在市場追漲及房價上揚預期下，上海新建商品住宅交投表現，仍是調控周期內最佳的水平，「今年二月成交總量，是去年春節月份成交量的2.5倍」。他並稱，與成交規模相比，上月該市新建住宅新增供應面積卻僅有20.9萬平方米，環比下降32.7%，為近一年來單月供應量最低水平。

值得一提的是，二月上海新建商品住宅成交均價已達到每平方米2.4611萬元，創下歷史單月最高紀錄。黃河滔據此分析，去年末樓市預期的轉變，是造成成交均價反彈的主因，此外，市場主力從「剛需」逐步轉向「改善性需求」，也是造成房價看漲的關鍵因素。黃河滔強調，上海房價已處在向上通道，短期內房價上揚壓力比較明顯，「在今年前兩個月有成交表現的樓盤中，有460個在去年上半年也有成交表現，其中有318個樓盤的價格較去年同期出現上漲，上漲樓盤佔比高達七成，上述上漲樓盤中有半數樓盤的漲幅超過10%」。