

「新國八條」推出 抑內地樓市泡沫

第二套房首付增至六成 各地須明定控房價目標

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)內地房地產調控再出新輪重拳。國務院總理溫家寶26日主持召開國務院常務會議, 出八項措施調控房地產市場, 不僅將第二套房貸款首付比例提高至六成, 創出歷史最高水平, 更出嚴格的二手房交易稅收政策以及限購、限價、問責措施, 來抑制房地產市場的投機需求和價格泡沫。國務院首次要求, 各地政府制定本地區合理的房價控制目標, 並對年內未達標地區相關負責人予以問責, 限購令亦擴大到所有省會級別城市及房價上漲過快地區。

房地產業內經濟學家向本報表示, 「新國八條」(見附表)的出顯中央將房地產調控進行到底的決心, 這一系列限購、限價及更為嚴格的信貸稅收政策將增大市場觀望氣氛, 但長期看要使得房價趨於合理, 調控手段更需變「限」為「疏」, 加大市場供給, 理順市場調控機制。

增加保障住房用地供應

國務院常務會議指出, 自去年4月份第一輪調控措施出以來, 房地產市場出現積極變化, 房價過快上漲勢頭得到初步遏制。此次進一步出八項措施, 旨在鞏固和擴大調控成果, 逐步解決城鎮居民住房問題, 繼續有效遏制投機性購房, 促進房地產市場平穩健康發展。

此次會議出台了迄今為止最為嚴格的差別化住房信貸政策。對貸款購買第二套住房的家庭, 首付款比例不低於60%, 貸款利率不低於基準利率的1.1倍。在此基礎上, 中國人民銀行各分支機構還可根據當地房價控制目標和政策要求, 進一步提高第二套房貸款的首付比例和利率。

稅收政策亦有所收緊, 會議提出, 對個人購買住房不足5年轉手交易的, 統一按銷售收入全額徵稅。重點對定價明顯超過周邊房價水平的房地產開發項目, 進行土地增值稅清算和稽查。

在土地供應上, 國務院要求, 各地保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房用地, 不低於住房建設用地供應總量的70%。今年的商品住房用地供應計劃總量原則上不得低於前兩年平均實際供應量。

新政為房產稅做技術準備

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)此前有消息稱, 昨日國務院常務會議將重點討論房產稅新政, 不過傳聞已久的重慶、上海的房產稅新政並未在國務院八項措施提及。有市場人士預測, 重慶和上海的方案已箭在弦上, 或將在國務院常務會議之後公佈。財政部有關官員在接受香港文匯報詢問時

限購令擴大到所有大中城市

另外, 為抑制房地產投資投機需求, 國務院還將限購政策擴大到所有直轄市, 計劃單列市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市, 要求在一定時期內從嚴制定和執行住房限購措施。這意味着, 內地幾乎所有大中城市和近年來房價漲幅較快的三線城市都將實行限購政策。

國務院常務會議要求, 原則上對已有1套房戶籍居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭, 限購1套房; 對已擁有2套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有1套及以上住房的非當地戶籍居民家庭, 無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭, 暫停在本行政區域內向其售房。

進一步向地方政府問責

國務院還首次要求地方政府制定房價調控目標, 要求地方政府切實承擔起促進房地產市場平穩健康發展的責任。2011年各地政府要根據當地經濟發展目標、人均可支配收入增長速度和居民住房支付能力, 合理確定本地區年度新建住房價格控制目標, 並於一季向社會公佈。

與此同時, 中央對於地方調控房地產市場的問責機制亦進一步升級。會議提出, 未如期確定並公佈房價控制目標、房價漲幅超過年度控制目標或沒有完成保障性安居工程目標任務的地方政府, 要向國務院作出報告, 有關部門對相關負責人進行問責。

並未證實重慶、上海的房產稅試點方案是否已獲得國務院批准, 不過他表示, 財政部研究房產稅的政策正在加快, 「新國八條」中強調, 要各地加快建立和完善個人住房信息系統, 為依法徵稅提供基礎, 並加大房地產價格評估技術, 這些措施都為將來徵收房產稅做好技術準備。



中央再推出八項調控房地產新措施, 從多方面入手, 以抑制房地產市場的投機需求和價格泡沫。圖為內地一個房地產交易會。資料圖片

「新國八條」主要內容

- 一, 進一步落實地方政府責任。各城市人民政府要根據當地經濟發展目標、人均可支配收入增長速度和居民住房支付能力, 合理確定本地區年度新建住房價格控制目標, 並於一季向社會公佈。
- 二, 加大保障性安居工程建設力度。加強保障性住房管理, 健全准入退出機制, 切實做到公開、公平、公正。
- 三, 調整完善相關稅收政策, 加強稅收徵管。調整個人轉讓住房營業稅政策, 對個人購買住房不足5年轉手交易的, 統一按銷售收入全額徵稅。加強對土地增值稅徵管情況的監督檢查, 重點對定價明顯超過周邊房價水平的房地產開發項目, 進行土地增值稅清算和稽查。
- 四, 強化差別化住房信貸政策。對貸款購買第二套住房的家庭, 首付款比例不低於60%, 貸款利率不低於基準利率的1.1倍。
- 五, 嚴格住房用地供應管理。在新增建設用地年度計劃中, 單列保障性住房用地, 做到應保盡保。加強對企業土地市場准入資格和資金來源的審查, 參加土地競買的單位或個人, 必須說明資金來源並提供相應證明。
- 六, 合理引導住房需求。各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市, 在一定時期內, 要從嚴制定和執行住房限購措施。
- 七, 落實住房保障和穩定房價工作的約談問責機制。未如期確定並公佈本地區年度新建住房價格控制目標、新建住房價格上漲幅度超過年度控制目標或沒有完成保障性安居工程目標任務的省(區、市)人民政府, 要向國務院作出報告, 有關部門根據規定對相關負責人進行問責。
- 八, 堅持和強化輿論引導。引導居民從國情出發理性消費。



新措施對二手房交易採取更嚴格的稅收政策。資料圖片

新八條料加重市場觀望情緒

香港文匯報訊(記者 劉曉靜、李理 北京報道)北京樓市專家昨日向香港文匯報表示, 面對內地樓價膠着不下的困境, 決策層再出重拳調控樓市, 意在抑制樓價繼續走升, 政策的出料加重市場觀望情緒, 但調控措施多為「老調重彈」, 這些措施在過去調控中並未取得明顯效果, 因此有專家認為, 如不改變調控基調, 房價或很難明顯下降。

將有效抑制投機購房

北京中原地產三級市場部研究總監張大偉表示, 是次樓市調控從政府監管、金融政策、交易稅費、土地交易、房源供應等多方面入手, 可稱為樓市調控以來最嚴厲的政策組合, 表明了中央調控樓市的決心。

張大偉稱, 調控再次加強對投資及投機購房者的調控, 特別是第二套房貸款首付比例再次提高一成, 將有效抑制投機購房, 降低了金融機構風險; 其次, 新八條在已經出台了金融及土地新政的情況下繼續保留了增加稅費的

可能, 極大影響了很多購房者特別是投機者對市場的預期。

調控效果需看執行力度

此外, 張大偉說, 在八條政策中提及了很多增加市場供給的政策, 比如增加土地、限價房供應, 打擊囤地捂盤等, 這將有助於解決供需不平衡狀況。他並預測, 未來一段時間, 過半購房者將出現明顯觀望, 一線城市房價或出現再次停漲, 但因目前市場流動性過剩, 保障房及商品房的供應效果顯現尚需一定時間, 因此樓市調控效果還需看政策執行力度。

上海財經大學教授、上海市房地產經濟學會副會長印坤華表示, 對貸款購買第二套住房的家庭執行嚴格的首付款政策必將在短期內對樓價下降造成一定影響, 加重市場的觀望情緒。不過, 對二套房過於嚴厲的限制有妨礙居民改善正常需求之嫌。

林毅夫：中國須警惕房地產泡沫



香港文匯報訊(記者 房慶 北京報道)世界銀行高級副行長兼首席經濟學家林毅夫(見圖)25日表示, 儘管目前全球經濟復甦根基並不穩固, 但中國經濟的表現卻是「風景這邊獨好」, 世行估算, 2011年中國的經濟增長可以達到10%。但他同時提醒, 中國必須居安思危, 尤其要警惕房地產泡沫和收入分配不公, 不能重蹈日本、愛爾蘭等國在保持二、三十年的強勁經濟增長之後經濟陷入停滯的覆轍。

林毅夫回到他曾任主任的北京大學國家發展研究院, 在該院舉行的「朗潤思辨」圓桌會議上做了50分鐘的演講, 較系統地闡述了他對當前全球經濟形勢的看法。他指出, 儘

管全球經濟復甦根基並不穩固, 中國經濟的表現卻是「風景這邊獨好」。當前中國國內產業升級空間很大, 基礎設施特別是環境建設方面欠賬多, 教育、衛生、醫療領域投資潛力巨大, 而且中國政府的財政狀況較好, 外匯儲備充足, 這些都讓他對中國經濟相當有信心。

顧居安思危 吸取外國教訓

同時, 林毅夫提醒中國應「居安思危」。他說, 作為轉型國家, 中國現今仍有許多體制性問題仍未改革到位, 其中尤需引起關注的當屬房地產泡沫問題。中國不能重蹈日本、

愛爾蘭等國在保持二、三十年的強勁經濟增長之後經濟陷入停滯的覆轍。這些國家經濟衰退的共同原因是房地產泡沫破滅, 繼而演變為嚴重的金融問題。中國應從中吸取教訓。中國如能解決好體制性問題, 不管外界風雨如何, 今後一二十年仍可保持8%左右經濟增長, 為世界作出更大貢獻。

林毅夫特別提及收入分配差距拉大的問題, 認為其與中國經濟存在的投資過高、消費偏低、順差過大等問題均相關。他說, 中國經濟增長很快, 收入分配狀況卻在惡化, 這是體制性問題所致, 如金融體系偏大企業、壟斷產業靠佔有資源獲得巨額利潤等。

重慶房產稅 擬分10等級徵收

香港文匯報訊 據第一財經日報報道, 重慶市市長黃奇帆25日在市財稅工作會上透露, 該市在徵收房產稅時, 將當地的房產劃分為10個等級, 針對不同的房屋等級徵收不同的稅率。

黃奇帆當天在講話中透露了該市房產稅徵收政策的兩個細節。其一, 該市在徵收房產稅時, 將當地的房產劃分為10個等級, 針對不同的等級徵收不同的稅率。

黃奇帆在提及前幾天赴台灣考察時, 了解到台北市也在近期推出了房產稅, 他認為重慶市的房產稅政策與台北市的房產稅政策「英雄所見略同」, 均主要針對高檔房或豪宅徵稅, 且台北市將該市的房屋劃分為9個等級, 對應不同的稅率, 而重慶市對此劃分的區間是10個等級。

稅率最高料不超過3%

其次, 黃奇帆還提到台北市的房產稅率分別為1%、2%、3%, 「比我們收得狠」——這就意味着重慶市的房產稅最高不會超過3%。

此前, 外界預測的重慶市房產稅的稅率區間為0.5%到2%。



重慶市將對不同等級的房產徵收不同的房產稅率。圖為重慶市容。資料圖片

近日, 有學者測算, 如果把首都北京的土地全部賣掉, 可以製造出超過美國一年的GDP財富。這不禁讓人想起, 20年前日本房地產尚未崩盤之時, 整個東京的土地總市值可以「買下」美國的情景。日本房地產泡沫早已破滅, 日本經濟由此經歷了「失去的十年」。如今, 同樣「賣掉北京買下美國」的情景重現在中國, 讓人不由擔憂, 中國經濟是否將重蹈日本經濟的覆轍。

在過去50年間, 全球各國經歷了30多次的房地產泡沫, 最終均以泡沫破裂收場。無論是美國、日本、阿聯酋、澳洲, 還是中國的香港和海南, 概莫能外。這說明, 單純靠房地產拉動的經濟體根基不穩, 泡沫一旦存在, 破裂是時間問題。

目前, 無論是從地價水平來看, 還是從房價收入比來看, 中國房地產泡沫正在變大而不是在變小。更讓人憂慮的是, 在地方債務危機、土地財政影響之下, 通過宏觀調控抑制房地產泡沫將是一個非常艱難的過程。「牽一髮而動全身」, 大量與房地產相關的行業, 都將因調控受到嚴重影響。

在中國經濟復甦過程中, 房地產行業對拉動經濟做出的貢獻功不可沒。但「壯士斷腕, 豈不惜其肌骨? 所存者大也」。因此應該看到, 房地產泡沫一旦破裂, 對中國經濟造成的危害將更加嚴重, 修復之路漫漫而艱難, 代價之大難以想像。因此, 決策者需施鐵腕執行種種調控政策, 力求中國房價在經過一輪輪的調控之後, 安全實現「軟著陸」。

「賣掉」北京竟等於美國一年GDP



重慶市將對不同等級的房產徵收不同的房產稅率。圖為重慶市容。資料圖片