

「國五條」頒細則 研再增二套房首付 溫總臨別重拳 賣房獲利徵稅20%

香港文匯報訊（記者 房慶 北京報導）在國務院常務會議第五次明確表態要堅決抑制投機性購房之後，被稱為「國五條」的新一輪樓市調控細則於昨日發佈。國務院明確，要嚴格執行第二套（及以上）住房信貸政策，提高第二套住房貸款的首付款比例和貸款利率。對個人出售自住房的利潤，將徵收20%的增值稅。同時，對擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、如果無法提供相關證明，將暫停其在當地的購房資格。

■調控樓市力度空前的「國五條」昨日頒佈細則，對個人出售二手房將加徵20%所得稅。



文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2013年3月 星期六
4897001360013
多雲陣雨 氣溫下降
氣溫：14-21℃ 濕度：75-100%
港字第23009 今日出紙3疊10張 售6元

QR codes for mobile access: 電子報, Apple iOS, Android, 文匯網



■總理溫家寶上周主持任內最後一次國務院常務會議時，頒佈穩定樓市新措施「國五條」。

穩定樓市不力 問責省級政府

本輪樓市調控分三步進行。第一步：2月20日，國務院總理溫家寶主持召開其任內的最後一次國務院常務會議，出台「國五條」。第二步：2月26日，國務院辦公廳出中央方面的執行細則，並於3月1日公佈。專家表示，下一步，預計各地方及相關部委將進一步出執行細則，明確當地的二套房貸比例、限價額度等具體操作細節。

增普通商品房供應

國務院要求，要繼續嚴格實施差別化住房信貸政策。銀行業金融機構要進一步落實好對首套房貸款的首付款比例和貸款利率政策，嚴格執行第二套（及以上）住房信貸政策。要強化借戶資格審查，嚴格按規定調查家庭住房登記記錄和借戶徵信記錄，不得向不符合信貸政策的借戶違規發放貸款。

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，進一步提高第二套住房貸款的首付款比例和貸款利率（註：2011年1月26日，新「國八條」要求，二套房首付款比例不低於60%）。

國務院強調，要充分發揮稅收政策的調節作用。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（增值稅）。要總結個人住房產稅改革試點城市經驗，加快推進擴大試點工作。稅務部門要繼續推進應用房地產價格評估方法加強存量房交易稅收徵管工作。

穩定土地市場預期

調控機構亦關注到近期「地王」漸頻出的現象，對此做出部署。國務院要求，各地區要根據供需情況科學編制年度住房用地供應計劃，保持合理、穩定的住房用地供應規模。原則上2013年住房用地供應總量應不低於過去5年平均實際供應量。

對於住房供需矛盾突出、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份，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。國務院要求，要加大土地市場信息公開力度，市、縣人民政府應於一季度公佈年度住房用地供應計劃，穩定土地市場預期。

香港文匯報訊（記者 房慶 北京報導）國務院要求，省級政府要制定價格控制目標並向社會公佈，調控不力的將被問責。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。

各地須制定房價目標

細則稱，要認真落實省級人民政府負總責、城市人民政府抓落實的穩定房價工作責任制。各直轄市、計劃單列市和省會城市（除拉薩外），要按照保持房價基本穩定的原則，制定本地區年度新建商品住房（不含保障性住房，下同）價格控制目標，並於一季度向社會公佈。

國務院要求，要建立健全穩定房價工作的考核問責制度，加強對所轄城市的督查、考核和問責工作。國務院有關部門要加強對省級人民政府穩定房價工作的監督和檢查。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，要面對約談和問責。

力推城鎮住房信息聯網

對於久滯不能推進的住房信息聯網工作，國務院亦做出部署。細則稱，各地區、各有關部門要及時主動發佈商品住房建設、交易及房價、房租等權威信息。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。



■「國五條」細則要求，第三套住房貸款的首付款比例在60%基礎上，將進一步提高。

- 1. 完善穩定房價工作責任制
 - 2. 堅決抑制投機投資性購房
 - 3. 增加普通商品住房及用地供應
 - 4. 加快保障性安居工程規劃建設
 - 5. 加強市場監管和預期管理
- （細則增補「加快建立完善引導房地產市場健康發展的長效機制」）

今年保障房目標 開工落成千萬套

香港文匯報訊（記者 房慶 北京報導）國務院表示，2013年城鎮保障性安居工程要建成470萬套、新開工630萬套的任務。各地區要緊抓把建設任務落實到項目和地塊，確保資金盡快到位，盡早開工建設。

嚴抓施工質量 確保公平分配

要把好規劃設計關、施工質量關、建築材料關和竣工驗收關，落實工程質量責任，確保工程質量安全。要合理安排佈局，改進戶型設計，方便保障對象的工作和生活。要加大配套基礎設施投入力度，做到配套設施與保障性安居工程項目同步規劃、同期建設、同時交付使用，確保竣工項目及早投入使用。

樓市非理性 百城九連漲

近期，一二線城市房價漲幅較大，購房者看漲預期強烈，市場上非理性、恐慌式的購房行為普遍存在，「日光盤」等景象重現。研究數據亦印證樓市的持續回暖。中國指數研究院上周公佈數據顯示，2月份百城新建住宅均價同比延漲漲勢且擴大漲幅，環比則出現九連漲，房價上漲城市個數亦較前月增加。

國務院近年五控樓市

- 2009.12.14：國務院提出四措施遏制部分城市房價過快上漲，要求抑制投機投資性購房
- 2010.01.10：國務院辦公廳發佈「國十一條」，對二套房貸從嚴認定，區分首次購房和非首次購房、普通住房和非普通住房，加大差異化信貸和稅收政策
- 2010.04.15：國務院常務會要求，貸款買二套房首付不得低於50%
- 2011.01.26：新「國八條」劍指樓市，要求二套房首付款比例不低於60%、貸款利率不低於基準利率的1.1倍、要求地方政府問責、調整個稅和加強土地增值稅，普遍實施限購令
- 2013年2月20日：國務院公佈「國五條」。將個人出售二手房的所得稅，由此前交易總額的1%，提高至按轉讓所得的20%計徵

■製表：記者 房慶（綜合網絡資料）

調控力度空前 下半年樓價看跌

香港文匯報訊（記者 房慶 北京報導）對於國務院出「國五條」的執行細則，經濟學家評價，在溫總即將離任之際，國務院出如此強力的調控措施，顯示中央「穩房價」的堅定信心，意味樓市調控的再度升級。其中，個人出售二手房的所得稅，由此前交易總額的1%，提高到按20%徵收的規定極為嚴格，除迫使二手房交易市場降溫之外，更長遠將影響整個內

地樓市。預計二季度房價漲幅將有所回落，到下半年，個別月份則會出現房價的環比下跌。

既抑「買」又控「賣」

國家行政學院決策諮詢部研究員王小廣向本報指出，細則措辭嚴厲、新意頗多，標誌着調控實質性升級，對市場的影響將超出預期。溫總在即將離任之際出如此強力措施，再一次顯示出中央調控樓市的堅定信心。北師大房地產研究中心主任董藩稱，中央此舉主要是針對北京等近期房價上漲熱點城市，其中「提高二套房首付比例和貸款利率」等規定將使購房者「買不成」，賣房徵收20%個稅將使售房者「賣不成」，既抑「買」又控「賣」，有助於當前樓市降溫。

上海易居房地產研究院副院長楊紅旭表示，「國五條」操作細則的出

顯示限購進一步升級，明確了全國統一標準。此次細則以國務院名義下發，而非部委分頭行動，規格較高，對市場的影響極大。預計在未來兩個季度以內，市場的整體活躍度將減弱，住宅成交量亦將銳減。到今年下半年，個別月份的房價會出現環比下跌。其中，一二線城市的跌幅將大於三四線城市。

