

“国五条”意在稳定预期 对当前楼市影响有限

2013-02-21

2013年2月20日，温总理主持召开本届政府最后一次常务会议，研究部署房地产调控工作，表明了政府坚决稳定房价的态度。会议提出了完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划和加强市场监管等五个方面的政策措施，即所谓的新“国五条”。会议再次明确“支持自住性需求、抑制投机投资性购房”的“有保有压”调控原则，同时将中小城市限购调控权下放到省级政府，也说明政府对热点城市房价上涨的关注。此次政策延续了2011年“新国八条”的调控框架，重点调控手段是房价问责、限购扩围、差别化信贷和扩大房产税试点，但执行力度，还需等待实施细则以及地方措施出台才能确定。

表格 1 “国五条”内容

内容	2013年“国五条”
房价问责	完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则， 制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。
抑制投机投资性购房	坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。 其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。 严格实施差别化住房信贷政策。 扩大个人住房房产税改革试点范围。
普通商品住房及用地供应	增加普通商品住房及用地供应。2013年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。
保障性建设	加快保障性安居工程规划建设。 全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务。 配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。 2013年底前，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。
市场监管	加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

本次房地产市场调控政策的关键点有：

一、重提房价控制目标。2011年的“新国八条”中提出住房价格控制目标，但随着楼市降温，在2012年暂停一年之后，国务院再提出要求各地公布住房价格控制目标，并要求建立健全稳定房价工作的考核问责制度，范围也进一步缩小至省会城市及计划单列市，反映政府此次将重点控制热点城市房价涨幅的意图。

二、限购范围扩大。对房价上涨过快的其他城市，将由省级政府责令其采取限购等措施，受限购扩围

影响的城市主要是国家重点监控的 70 个大中城市中的非限购城市。此次政策重点提到省会城市及计划单列市在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面需按统一要求完善限购措施，意味着原实施“限小不限大”、“限内不限外”等限购政策的城市，将面临限购收紧风险，这部分城市成交量将受到影响。

三、首次提出扩大房产税改革试点。预期房价上涨过快的一线城市和部分热点省会城市更容易被纳入扩大试点范围，如北京、深圳等。但就重庆、上海的房产税试点结果及国际经验来看，征收房产税短期内会带动房地产价格的下降，但从长期来看，对购买者征税对房地产价格并无太大影响。房产税的逐渐扩围是行业的中长期方向，房产税的推出符合行业深层次的体制性变化方向。相比现有行政调控手段，房产税作为一种更加市场化的手段，将逐渐常态化存在。

四、严格实施差别化信贷，二套房信贷面临收紧可能性。当前二套房贷收紧传言四起，主要是因为房地产市场的持续升温，市场看涨预期与调控预期同时加强。但考虑到像北京等一线城市新房成交中，二套房占比较低，即使二套房信贷收紧（比如首付比例上调），对实体经济的影响也相对有限。

五、农民工被纳入保障体系，为新型城镇化铺路。2013 年底前地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围，将有助于推进新型城镇化，实现农业转移人口市民化。

从“国五条”透露出的信息来看，未来的调控将趋向长效化和差异化。国务院此次出台的房地产市场调控政策力度偏弱，不及市场预期。尽管“国五条”与 2011 年 1 月份出台的“新国八条”相比，没有太多新意，但在当前楼市持续热销、房价上涨压力增大的背景下，“国五条”的出台主要能起到稳定市场预期的作用，对楼市不会产生实质性影响。在面临通胀、资产价格上升压力背景下，限购、信贷门槛提高和房产税扩围均可能成为“两会”后政策调控升级的备用手段。整体来看，当前政策调控收紧预期已经形成，具体影响则还需要看“两会”以及各地出台的具体政策来分析。

【撰写 世联地产市场研究部】