



业界、专家纷纷猜测新一轮宏观调控——

保障先行 “猛药”跟进

□本报地产评论员 董琳霞

有消息指,建设部“迎接”建国以来规格最高的“全国住宅工作会议”的重要举措即筹建住房保障司。业内人士认为,新一轮宏观调控将以全国保障性住宅的建设为重点。有消息称,将来人口规模达到一定标准的城市,必须开建限价

商品房,用以加大保障性住房的总量以及其在市场中所占的比例。

在保障先行的前提下,新一轮宏观调控还将连下“猛药”。由于近期全国各大中城市房价上涨速度过快,新一轮宏观调控的重点可能集中在税收、土地等政策的细化执行

上。

而对于新一轮宏观调控的猜想,业界主流观点认为“物业税”、“取消期房预售制度”、“提高房贷首付”这些争论已久,悬而未决的调控手段,可能会在今年下半年或近两年作出细化并落定。



在保障先行的前提下,新一轮宏观调控还将连下“猛药”。 摄影 薛冬锟

猜想一 征收物业税

所谓“物业税”就是向房产的拥有者征税,将土地增值税、土地使用税、房产税、土地出让金等现行的税种合并统一。使得房产的购买者在买房阶段税费降低,在拥有房产后则要逐年缴纳物业税。

争议:“房价最终能否降下来最终还得看供求关系。”有专家指出,物业税大大增加了保有成本,这样无疑会打击房地产投机、投资需求,

但也会在一定程度上抑制大户型的自住性需求;一些经济学家则认为,物业税在一定程度上能解决高档住房空置问题,但房价上涨过快与投资性需求过旺有关,应对房价的增值部分征收资本获益税。

后果:从中长期来看,住宅市场将由目前的“购买成本高、使用成本低”向“购买成本低、使用成本高”转变,由于住宅使用成本的大

大提高,高端市场的远期开发将会受到一定程度的压抑,但具体对市场的影响仍将取决于征税标准及税负水平。

预测:中国房地产业协会等大部分机构对此仍持肯定态度,认为物业税是房地产市场的内在稳定器,开征物业税势在必行。预计该项政策将在今年破题,明后两年正式执行。

猜想二 取消期房预售制度

日前,国家发改委宏观经济研究院经济形势分析课题组发布一份研究报告,建议把目前的期房销售制度改为现房销售制度。

争议:分析人士认为,期房销售制度会造成房地产金融风险,会对购房者造成权益损害,也间接造成房价空涨。预售制度最大的弊端就是当开发商提前拿到预收款时,提前收回了大部分乃至全部成本,在没有资金压力的情况下,通过囤积土地、缓建、捂盘等方式拉动房价空涨。

然而反对人士认为,如果现在强行取消商品房预售制度,会引发房地产企业的大清场,随着中小房产企业的大量退场,最后极有可能形成几家大型开发商垄断市场的局面;大量房产开发企业很可能会选择让利于境外资金,而境外热钱也会趁机通过各种方式涌入中国。

后果:“期”改“现”之后,消费者购买商品房可以“货比三家”,充分发挥市场的定价权;对于开发企业来说,将无法再通过“预售”从购房

人手中提前回收资金用于下一个项目的经营,开发商所要承担的市场风险也加大了,更有助于形成整个行业“优胜劣汰”的竞争格局。

预测:国家发改委宏观经济研究院近日建议取消期房销售制度。虽然不少专家认为,目前国内的房地产业除了银行信贷之外没有其他融资渠道,因此一下子取消预售制度是不现实的。但如果房价上涨势头难以控制,不排除推出这一杀手锏的可能性。

猜想三 提高房贷首付

“房贷首付将从原来的3成向上调高比例。”今年以来提高房贷首付的传闻纷纷,“四成?五成?”版本不一。据传,除了调高个人房贷的首付比例,还将涉及所有关于房地产项目的信贷,包括提高房地产项目开发的自有资金比例。

争议:“但首付款比例应当依据借款人还贷风险确定,不宜一刀切。”

这项金融调控手段同样迎来

诸多争议,反方人士认为,提高首付比例是把双刃剑,一方面,部分自住者受到波及,因为无力支付更高的首付,只能无奈推迟购房,而这部分购房者应该受保护而不是被打击;另一方面,投资特别是投机的购房需求有望真正得到抑制。也有不少专家认为,提高首付比例,对自住需求的影响将远远大于投资型客户。因为对于投资型高收入炒房者而言,首付比例提高多少

其实并无大碍,但对于中低收入人群而言,将会直接影响到他们的购买能力。

后果:规避银行房贷风险,打击楼市投机炒客。

预测:早在去年三季度,银监会就曾下发了一系列通知,主要是加强和改进银行业金融机构房地产信贷管理,促进房地产市场持续健康发展。至于将来可能的下发细则还有待斟酌。

相关链接

土地调控选项

关键词:禁止囤地 强制动工 加快开发 增加供应

今年5月,国土资源部曾传出消息,为促进房地产市场用地秩序根本好转,国资部将进一步深化土地市场治理整顿工作。

首先要对房地产开发用地进行一次全面清查,对违法违规问题,严格依法依规处理;进一步调整土地供应结构,严控高档公寓、低密度、大套型等高档住宅用地,增加民生用地。要优先保障中低价位的中小套型普通商品住房、廉租房和经济适用房的土地供应,其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%,这也与新一轮宏观调控预期的保障先行精神相符;坚定不移地执行经营性用地招拍挂出让制度;进一步严格控制土地出让的地块面积。对成片土地,由政府统一规划,统一进行基础设施建设后分块出让,防止企业圈地、囤地;进一步加大土地批后监管力度,严格落实出让合同中有关竣工时间和建设标准条款的管理,加快已供土地的开发建设速度,促进房源的增加和商品住房价格的稳定。同时,加大闲置土地处置力度,依法没收的土地,应当首先用于保障性住房的建设;继续严肃查处违法用地案件,曝光一批典型违法案件。

减少土地市场的囤积、投机行为,对稳定地价、房价具有积极意义。但与此同时,有两个消极方面不容忽视:强制动工有可能导致部分发展商的资金链断裂;强制动工使产品供应过于集中于某一时段,对房地产市场的平稳发展不利。

金融调控选项

关键词:连续加息 控制对外商投资国内楼市的信贷支持

今年以来,已多次采取包括调高存款准备金率等金融手段调控经济。在经济过热的情况下,提高一定幅度的利率才能达到效果,但如果一次性提高,会对经济造成较大冲击,只能采取“小步快跑”的方式。专家预计下半年加息的频率还会加快,会有二至三次加息,但加息的幅度和之前差别不大。另有专家说,市民注意力多数集中在楼价方面,所以对加息带来的负担不太敏感。但目前过高楼价已抑制了市场需求,不断加息带来的负担,同样有使市场需求下降的作用,使一手商品住宅的成交量继续下滑。

中国人民银行上海总部在今年五月发布的《上海市信贷投向指引(2007年修订)》中提出,金融机构要控制对外商投资国内房地产的信贷支持。

央行上海总部提出,要“关注开发贷款增长偏快导致的信贷集中度风险,关注中小房企资金链的压力,关注政府土地储备机构贷款的政策风险,严格控制对囤积土地和房源、扰乱市场秩序开发企业的贷款”。各金融机构要坚持“鼓励消费、规范投资、抑制投机”的原则,在支持市民自住型购房,支持中低收入阶层、中小套型住房需求的同时,加强个人住房贷款管理,严格审核借款人的购房用途,严格控制贷款成数,严格把握资金流向,严格限制超出偿付能力的贷款需求,防止在产品创新中放松贷款条件产生新的风险隐患等。

(董琳霞 整理)

权威观点

中房协副会长朱中一:地产业新调控措施可能出台

“针对房地产市场发展的现状和问题,在今年下半年或今后一段时间内,政府还可能出台一些新的调控措施。”中国房地产业协会副会长朱中一在“2007年上半年中国房地产市场研究报告发布会”上如是提出。

朱中一表示,供给不能满足需求是当前房地产市场的主要矛盾,因此要通过政府掌控的土地资源以及相应的税率、经济和必要的行政手段来进行调控,努力增加面对广大群众的商品住房,平衡供求关系,为控制住房价格快速上涨提供物质基础。

他认为,要增加土地的有效供给,在国家房地产规模已经比较高的情况下,必须坚持有保有压的方针,增加普通商品住房、两限房和经济适用房的供应,并通过住房建设规划解决好中低收入百姓的购房预期。

另外,要加强对土地使用权出让合同的监管,促进存量土地的实质性开发,加大对闲置土地的利用。同时要根据企业的登记,控制土地的开发面积,以改变当前土地开发面积、新开工面积和竣工面积增速下降的趋势。

在国家土地红线的前提下面,他建议,增加工业用地的容积率,调整好住宅用地和工业用地的结构。建议符合城镇化规律的,将城市建设用地和农村建设用地减少,特别是城市住宅用地增加与农民宅基地减少相挂钩,“这样的调整可以总体上缩小建设用地地的规模,这样的方案建议在若干县省先行试点”。

此外,调控房地产市场还应引导住房需求,调整供应结构,发展节能环保的住房住宅;大力培育和发展二手房市场和租赁市场,解决群众住房问题要坚持租售并举。他说,现在发展二手房市场、租赁市场是很好的时机,政府一方面应考虑加强对保有环节的税收调节,提高住房闲置成本;另一方面减少个人出租住房的税收负担,以活跃房屋的租赁市场,“为增加二手房交易,在减少保有环节税收的同时,减少住房流转环节的营业税”。

他还认为,应规范市场秩序,抑制房价的过快上涨,不失时机的拓宽房地产金融渠道,“应继续鼓励和支持开发企业通过股权合作、上市、房地产信托、房地产项目债券化等渠道筹集开发资金;建议有关部门选择若干房地产基金试点上市,既可加强金融风险防控,也为投资者找到一个重要的投资渠道”。他指出,应加强企业的自身建设,鼓励房地产企业做好、做强、做大。 (摘自:中国证券报)