

调控重拳直击疯涨房价

1—11月房地产调控政策回顾

2003年6月，央行颁布的“121”号文件拉开了中央政府对于房地产调控的序幕，之后的调控政策接连不断，也被业界以各种方式划分为若干阶段。进入2010年，房地产宏观调控再次升级，其标志为“新国十一条”和“4.17新政”的颁布，除较以往调控政策更为严厉，更具可操作性之外，本轮调控也将把标由以往的政府或开发层面直接改为购房者。

新国十一条：为本轮调控奠定基调

政策回顾：1月10日，国务院出台《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，即“新国十一条”，严格二套房贷款管理，首付不得低于40%，加大房地产贷款窗口指导。对二套房不再区分改善型和非改善型，一概执行40%首付；明确要求央行及银监会要加大对金融机构房地产贷款业务的监督管理和窗口指导；加强监控跨境投融资活动，防范境外“热钱”冲击中国市场。

点评：尽管“新国十一条”对于房地产调控的

“新国十一条”补充：市场规范的希望

政策回顾：自1月21日到4月2日，国土资源部颁布多条政策对土地市场进行规范，其中包括“申报住宅用地的，经济适用房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于70%”、“开发商竞买保证金最少两成、1个月内付清地价50%”、“在今年住房和保障性住房用地供应计划没有编制公布前，各地不得出让住房用地”；“将在房价上涨过快的城市开展土地出让招拍挂制度完善试点”；“各地要明确并适当增加土地供应总量”；“房价上涨过快、过高的城市，要严控向大套型住房建设供地”；以及对土地违规行为进行清查等多方面内容。3月18日，国资委要求，78家不以房地产为主业的央企退市，业界普遍认为这是针对地王现象而出台的政策，其用意在于平抑土地市场价格，降低开发成本。财政部下发的通知则被认为是对于“新国十一条”中关于首套房认定这一含糊不清的界定的后续解释。国家对于本轮调控的规范性、持续性以及健康规范房地产市场的决心可见一斑。

“4.17新政”：真正严厉从此开始

政策回顾：4月15日，国务院要求对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。对购买首套住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭，贷款首付比例不得低于30%；同日，国土资源部公布2010年住房用地计划，今年拟计划供应住房用地总量同比增长130%，其中中小套型商品房将占四成多，超过去年全国实际住房用地总量。4

再度活跃，需要引起高度重视”。针对“新国十一条”可操作性差、过于柔和等问题引起的调控不力现象，国务院再次出台政策，被业界称为“4.17新政”，政策主旨与“新国十一条”出入不大，但是政策措辞更为严厉，更具有可操作性。出台机构由国务院办公厅升级为国务院。值得注意的是，购房门槛再次提高，二套房首付由原来的40%提升为50%，并明确指出贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。市场一时风声鹤唳，投资性购房的利润空间被进一步压缩，贷款炒房现象被有效遏制。同时通知进一步强调加强市场供应，以解决供需矛盾，同时对开发商预售等市场行为进行了规范。从某种意义上说，这是强化版本的“国十一条”，与年内之前出台的房地产调控政策一脉相承。之后，6月4日住房城乡建设部等三部委通知称，商业性个人住房贷款中居民家庭住房套数，应以购房家庭(含借款人、配偶及未成年子女)成员名下实际拥有的成套住房数量进行认定；9月27日国土资源部称，将严格土地竞买人资格审查，土地闲置一年以上竞买人及其控股股东将被禁止拿地。上述政策都可以被认为是本轮“4.17”新政未完善政策的补充。

“9.29”新政：如期到来的二次调控

政策回顾：9月29日，国家有关部门要求在房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数，完善差别化的住房信贷政策，对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上；各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房；切实增加住房有效供给。11月3日，多部委联合印发《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》，公积金新政强调，第二套住房公积金个人住房贷款利率不得低于同期首套房公积金个人住房贷款利率的1.1倍，首付比例不得低于50%，严禁使用住房公积金个人住房贷款进行投机性购房，并停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。

点评：这次调控被称为二次调控，各界对此评述不一，但这却是一次如期到来的调控，尽管应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数，完善差别化的住房信贷政策，对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上；各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房；切实增加住房有效供给。11月3日，多部委联合印发《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》，公积金新政强调，第二套住房公积金个人住房贷款利率不得低于同期首套房公积金个人住房贷款利率的1.1倍，首付比例不得低于50%，严禁使用住房公积金个人住房贷款进行投机性购房，并停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。

加息：对通道的不确定预期

政策回顾：10月19日，中国人民银行宣布，自20日起，金融机构一年期存款基准利率上调0.25个百分点，由现行的2.25%提高到2.50%；一年期贷款基准利率上调0.25个百分点，由现行的5.31%提高到5.56%；其他各档次存贷款基准利率据此相应调整。住建部通知，10月20日起，上调个人住房公积金贷款利率。五年期以下(含五年)及五年期以上个人住房公积金贷款利率分别上调0.17和0.18个百分点。五年期以下(含五年)从3.33%调整为3.50%，五年期以上从3.87%调整为4.05%。

点评：这是近三年来央行首次加息，其原因不可能仅仅是针对房地产行业。25个基点的调整对于房地产行业尚不足以产生足够的影响。但是在CPI持续增长，通胀预期



房产税或成地产调控新方向

近期有媒体报道，上海、北京、广州、重庆四个城市将试点征收住房保有环节房产税。对此，有关税法专家表示，目前我国税收立法权统一收归中央，地方并无权力单独开征房产税。但是，中央的确有可能统一部署，在几个房价较高的城市向个人住宅试点房产税。

房产税不是新税种

中央财经大学税务学院副院长刘桓说，目前公众对于房产税存在一定误解。“都以为是一个新税种，其实一直都有，主要是针对城镇经营性房屋，如商业住宅、居民出租的自有房屋。这次讨论的范围是要不要扩大到个人非经营性住宅。”刘桓认为，之所以目前提出房产税，而不是以前



化。”对于传闻，上海住房保障与房管局也回应称，“在房产税保有阶段征收，要经国家层面确定，地方应贯彻执行好。如果有关部门正在做一些研究也是完全正常的。”

如何改革尚无定案

应当是充分考虑了物业税征收的阻碍。目前决策者可能已经形成两个可行性方案。既然出台物业税的目的是为了增加住房保有环节的税收成本，以此抑制房产投资和投机冲动。那么用一个“换汤不换药”的替代法，一样可以解决问题。方案一是以一个新税种代替物业税，比如上海提出的“住房保有税”。权威人士透露，早在两会刚结束时，中央财经领导小组办公室工作人员就赴沪讨论落实国务院提出的四项调控措施，物业税征收可行性是讨论的重点内容之一。仅一个月后，以上海住房保障和房屋管理局牵头的征收房产税基本确定。物业税的叫法调整为住房保有税。

但根据专家的分析，住房保有税仍是一种新税制，其最终都将普遍全国。这需要在人大立法或由国务院讨论通过的前提下，才有地方试点的可能，也就是说，上海上报方案，国务院审核通过后确定试点。

而市场上的另一个传闻

山东版新政：公租房成亮点

政策回顾：山东省政府6月18日出台了《关于保持全省房地产市场稳定健康发展的意见》，《意见》共5项20条，内容涵盖普通住房供应、保障性安居工程建设以及住房消费等方面。其中对老百姓关心的我有一套住房房贷政策、公租房建设、住房公积金的缴纳比例等都做了明确规定。同时还提出了建设90平方米以下的限价房，定向供应本地的城市

政策回顾：9月17日，济南市政府发布《关于转发山东省人民政府关于保持全省房地产市场稳定健康发展的意见》，提出了加快保障性安居工程建设，保障商品住房有效供给，合理引导住房消费需求，加强房地产市场监督，切实加强组织领导等五方面意见。

点评：五条意见可以被视为济南版新政，其中加快保障性安居工程建设提出了更为具体的目标。《意见》规定，确保2010年-2012年新增保障性住房不低于230万平方米，其中新增廉租住房不低于40万平方米，新增公共租赁住房不低于120万

平方米，新增经济适用住房不低于70万平方米。要大力推进城市棚户区改造，确保年内拆迁棚户区80万平方米，解决13600户棚户区居民住房问题，基本完成市区集中连片棚户区改造任务。值得注意的是，销售公示制度将得以推行，如果得到切

实执行，房地产销售环节的许多暗箱操作将彻底销声匿迹。同时，问责制度被引入新政。《意见》要求要加强督察，对稳定房价、推进保障性住房建设工作不力，影响社会发展和稳定的，要依法追究责任。

首套住宅不会征新税

在博鳌论坛上，中国房地产业学会副会长陈国强表示，“物业税早晚要出台，最快明年年底或者年初”。住房和城乡建设部政策研究中心主任陈准也表示，要做

部分国家、地区房产税执行情况	
国家、地区	实施情况
中国(现行)	依照房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳，税率为1.2%；房产出租的，以租金收入为计税依据，税率为12%。主要是针对经营性房屋征收，对个人所有的非经营性房屋暂免征收。
中国香港	不动产保有税称为物业差餉，按年缴纳。应税物业包括房屋、土地(不含农地)和包括码头在内的其他构筑物。可免除差餉的包括全部业主自住楼宇、空置、不作任何用途以及社团、商会拥有的物业。计税依据是物业的应课净额，即物业应评税值扣除拥有人支付的差餉后，再减去20%的修缮及支出免税额后的余额。
美国	政府一般按1%到3%的税率征收房地产税。税基是房地产评估值的一定比例。不过，美国对拥有个人住房的业主，在征收个人所得税时有优惠，比如给予一定额度的减免税额。而对贷款购买自用房屋的，在征收个人所得税时允许抵扣贷款的利息支出。对出售个人使用过的自有住房的所得减免税收等等。
荷兰	征税对象包括个人住宅和商业用房，对营业用房及低收入者有减免规定，但对个人住宅没有。这种税收政策可以说是鼓励房屋出租。
加拿大	以上地和房屋的评估总值的0.515%，根据业主的不同情况征收税，自己居住、自住出租、商业性等不同用途的地产，房地产税也不相同，对拥有第二套住宅的人以高税率征收。
法国	包括“未建成区的地产税”，“建成区土地税”和“住宅税”。按规定，“未建成区的地产税”由空地的所有者缴纳税金，其租金减免部分是20%；“建成区土地税”由建筑物的业主缴纳税金，其租金减免部分是50%；“住宅税”由业主居住者缴纳税金，没有减免部分。

中等偏下收入无住房家庭。7月20日，《关于加快发展公共租赁住房的实施办法》出台，对公租房建设的资金来源、配租管理、租后管理等方面进行了详细规定。

点评：山东版新政是对国家调控政策的一种因地制宜的细化。其对需求限制方面与国家政策并没有太大出入。但是山东版新政根据我省具体情况，对社会保障性住房建设、公积金缴纳、管

济南五条：关键看落实

平方米，新增经济适用住房不低于70万平方米。要大力推进城市棚户区改造，确保年内拆迁棚户区80万平方米，解决13600户棚户区居民住房问题，基本完成市区集中连片棚户区改造任务。值得注意的是，销售公示制度将得以推行，如果得到切



实执行，房地产销售环节的许多暗箱操作将彻底销声匿迹。同时，问责制度被引入新政。《意见》要求要加强督察，对稳定房价、推进保障性住房建设工作不力，影响社会发展和稳定的，要依法追究责任。