

# 5月，楼市会拐吗？

## 开发商定价策略未变 买卖博弈需时间验证

□郁彦

号称“史上最牛”的房产调控政策出台后，买卖双方都陷入了“僵持”的情绪中，而业界众说纷纭的房价走势，仍旧“一筹莫展”。楼市分析人士表示，由于政策出台时间较短，目前仍处于政策的“消化期”，到底是“全部吸收”还是“消化不良”仍是未知。但在日趋临近的5月销售旺季后，楼市的走势即将“一分高下”。

### 开发商定价策略未变

二套房贷首付50%、利率1.1倍、限制异地购房、限制第三套房等政策，并首推房价问责制，调控力度史无前例，地产股应声急跌。

近日，记者在不少新盘

售楼处发现，门庭冷落未免夸张，但看房人数却比之前少之又少。然而，购房者最为关心的房价走向，目前仍未明朗。“事实上，开发商目前的定价策略并未改变，仍以小幅涨价以试探市场反应。”爱房网分析师告诉记者。

当然，小幅降价的也确实有之。“降价的楼盘无非两种情况，一种是尾盘销售，另一种则是房型楼层不佳的特价房。”一家开发商销售人员告诉记者。业内人士普遍认为，市场将往何处去，目前尚不明朗。

### 5月楼市走向或趋明朗

楼市分析人士表示，对

于楼市胶着的现状，5月份将是一道“分水岭”。“5月份是房产销售的传统旺季。”他表示，未来，不排除一些中小开发商可能会提前进行降价促销，但在促销早期，降价促销的幅度不会太大，主要是一些“营销噱头式”的促销，比如送家电装修等。

刚发布2010年第一季度业绩显示的万科地产则表示，个别热点城市房价快速上涨的势头将被扭转，亢奋情绪向其他城市蔓延的情形将会中止，预言规模性降价将在3个月后再出现。

不过业内

专家也坦言，楼

市的调控“不能仅靠宏观调控政策”，并避免房价“一严就跌，一松就涨”的怪圈。比如，国家站在财税的视角，来理顺中央与地方财税与事权，加快费改税的进程，启动税收制度变革，使地方政府拥有与事权相匹配的财权，从而回归到市场监督者和“守夜人”的本位。只有做到标本兼治，房市既能回归到合理价位，也不会出现价格反弹。

# 房地产政策的威力在于不断完善

国十条之后，国内房地产市场开始出现重大的调整。之前住房销售的疯狂突然消失，疯狂上涨房价逐渐地在回归理性。但是，我们也应该看到，无论是地方政府，还是房地产开发商及住房投资者，都千方百计地来规避新出台的国十条，弱化国十条。因此，中央政府不要只看国十条出台有多少成绩，更不要以为地方政府情愿这样做，既得利益集团随时都想减小国十条的政策威力，甚至于又出现2008年那样房地产政策突然逆转。

各地方政府不仅迟迟不

推出国十条实施细则，即使已推出实施细则的城市，也存在明显的托市之嫌。如北京市的国十条实施细则看上去是如何严厉，但实际上是一种托市行为。比如说，北京市推出实施细则，规定本城市居民可“再”购买一套住房。从这里这个“再”字来看，就能够看到其中的问题，因为其“再”的前提是，从该城市实施细则实行起，每一居民家庭可“再”购买一套商品房，而不管这户居民过去购买住房多少，有十套八套也没有关系，也可以“再”购买一套，政府已分配你一套购买住房的权利。试想，这政策是什么，一是鼓励居民赶快购买住房吧，否则给居民购买一套住房的权利就会浪费掉。如果居民也按照这种思路，那么住房需求不仅不会得到遏制，反而会高速增长，因为购买住房的权利是严格限制的，不购买就会浪费这个购买住房“指标”。如此的制

度设计让本不需要购买住房居民也推进了高价格市场。二是这样制度设计与国十条的第三条的优惠信贷政策是冲突的。按照国十条的精神购买第二套以上的住房就得严格限制，就不能够享受住房优惠政策，但北京市的国十条实施细则却硬要让北京市的居民“再”购买一套住房。如果说，有多套住房的居民不能够享受各种优惠政策，那么推出这种政策意义除了托市之外，意义就不大了。其实，象这样的规定，地方政府的实施细则中表现不少。

从国十条的基本精神来看，最为核心的内容是第一条和第二条。第一条的内容就是要改变当前中国房地产业基本性质，让中国房地产市场成为保证及改善居民居住条件的市场，而不是投资炒作的市场，也不是地方经济调控的工具。第二条就是要求地方政府如何能够来落实中央政府的房地产政策，并采取问责制。国十条其它条款或今后的房地产政策都是围绕这个宗旨而展开与落实。但是，从地方政府推出的国十条实施细则来看，没有哪一个地方政府强化这个基本精神，而是或忽略而过或视而不见。因为，正是这一条的基本宗旨将决定了中国房地产市场

未来发展方向。

如果没有中央政府的决心，各地方政府是不愿意改变当前房地产市场现状及利益格局的，当然也就不愿意对国十条的第一条来认真落实。只有中国的房地产市场发展都落实国十条的第一条上，未来中国的房地产市场才将发生根本的变化，前十年中国房地产市场发展弊病将逐渐扫除，房地产市场的许多毒瘤将不断切除，房地产的利益关系也会发生根本性变化，而只有这样的房地产市场才是绝大多数人的民生市场，才能够保证中国经济持续健康发展。

对于房地产税收的征收问题，国十条出台之后，无论是地方政府实施细则还是一些官员的讲话都没有对国十条的基本精神认真落实，即使有些什么规定，也是鼓励住房投资者如何来逃税。但在现实生活中，许多民众少许的个人所得、不同企业的各种商业交易，哪一种可不交税的呢？但是，对于十年来的中国房地产市场，交易额销售如此之大，交易标的如此之大，却偏偏可以不交税或避税，房地产的交易所得征税小或可避税，住房巨大的财产不征税，这都说明了中国房地产税收制度存在较大问题，否则中国房地产市场

投机炒作也就不会如此疯狂。因此，改革当前的房地产税收制度，尽管征收住房交易所得税，创造条件征收房地产物业税，是落实国十条的第一条宗旨的根本所在。如果不通过房地产税收制度改革来改变房地产市场投机炒作预期，那么要保证国十条所取得的一点成果是不容易的。只有通过去除过度优惠的信贷制度，通过有效房地产税收制度，全面遏制房地产投机炒作，才能让房地产政策威力更加发挥。

为了规避国十条的限制，有房地产开发商采取先垫付首付贷款的方式诱导居民进入房地产市场。这种方式，对于购买住房是卖出投机者是有意义的，因为这样可以加大投机者的杠杆比率，用更少钱借出更多银行的钱。但是这种购买后能否卖是不确定的。对于购买自己居住的居民来说，可要十分警惕，房地产企业目的在哪里，大家要在火眼金睛，否则让你套入，要解套是不容易。

总之，国十条的政策威力正在显现，但是一些制度不完善，不完善也在这种过程表现、出现，要保证国十条真正落实，就得不断地来改进这些制度，得把国十条第一条的基本内容法律化与制度化。

摘自经济学家易宪容博客