

八部门出手整治楼市，调控从严已成定局

日前，住建部联合8部门发布持续整治规范房地产市场秩序的通知，房地产市场进入整治关键阶段。通知明确，“因城施策”突出整治重点，包括房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务四大方面。管控面趋于全面系统。

自2018年房地产长效机制实施以来，“稳地价、稳房价、稳预期”的房地产市场调控取得明显成效，2020年，22个试点城市新建商品住宅价格和二手住宅价格涨幅，分别比2019年收窄了3.1个百分点和1个百分点。尽管如此，整治规范房地产市场秩序还存在不少薄弱环节，下一阶段，调控的着力点将聚焦于人民群众反映强烈的难点和痛点问题。

同日，在月初刚刚发布二手房“核定价”的上海，再为楼市限购政策打“补丁”，并上调房贷利率。与此同时，长三角城市绍兴发布二手住房市场监管政策，成为继深圳、宁波、成都、西安之后，第五个明确推行二手住房成交参考价格发布机制的城市。

联系到7月22日住建部相关负责人表态，“对调控工作不力、房价上涨过快的城市要坚决予以问责”，并强调“下一步还将加强房地产金融管控”，这意味着，未来房地产市场强监管将成为常态化。

力争三年时间，实现市场秩序明显好转

此次《通知》坚持“以问题为导向”，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。综合运用法律、经济、行政和信息化等多种手段，既解决当前房地产市场突出问题，又注重完善体制机制，从源头上规范房地产市场秩序。

通知明确给出了时间表，力争三年时间，实现房地产市场秩序明显好转。

从管控内容来看，下一阶段房地产市场整治更加细化、全面，系统性更强，覆盖房地产市场开发、销售各个环节，同时覆盖租赁和物业市场痛点。具体体现在以下四大方面。

在房地产开发方面，重点整治企业违法违规开工建设；未按房屋买卖合同约定如期交付，以及房屋渗漏、开裂、空鼓等安全质量问题。这意味着未来在开发阶段，能否如期交付、交付后容易出现的质量纠纷等，将受到重点监管。

在房屋买卖方面，重点整治捂盘惜售，囤积房源；套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房；协助购房人违法违规避房屋交易税费；违规收取预付款、“茶水费”等费用，变相涨价；捆绑销售车位等扰乱市场秩序的行为。

住房租赁方面，对克扣租金押金、违规开展住房租赁消费贷款业务、存在“高进低出”“长收

短付”等高风险经营行为。

物业服务方面，重点整治超出合同约定或公示收费项目标准收取费用、擅自利用业主共有部分开展经营活动，侵占和挪用业主共有部分经营收益、物业服务合同依法解除或者终止后，无正当理由拒不退出物业服务项目等。

至此，房地产市场监管全面覆盖土地获取、开发建设、市场交易、租赁和后期物业服务全周期，后续房地产市场秩序规范将从严从紧。

值得注意的是，未来针对上述重点整治内容，多部门联合，将持续加大惩处力度，房地产市场制度化、常态化整治机制逐渐建立起来。

房价上涨动能减弱

事实上，正如住建部相关负责人所言，自2018年房地产长效机制实施以来，“稳地价、稳房价、稳预期”的房地产市场调控取得明显成效，2020年，22个试点城市新建商品住宅价格和二手住宅价格涨幅，分别比2019年收窄了3.1个百分点和1个百分点。

从国家统计局数据来看，6月70城新建商品住宅价格、二手住宅价格环比、同比涨幅均有所收窄。一二手房价上涨城市数量持续减少，新建商品住宅价格上涨城市数量减少7个，二手住宅减少2个。

从更长的周期来看，易居研究院测算，70城二手住宅房价指数环比涨幅从2019年8月至2020年12月均处于“偏冷区”，2021年1月以来，二手住宅价格平均每月保持0.4%的环比涨幅，二手住宅价格指数进入“合理区”。

其中深圳最为典型。据CRIC监测数据，受政策“组合拳”影响，深圳二手房成交量节节下滑，2021年6月单月仅成交26万平方米，处于近年来历史低位；上半年整体二手房成交量仅为257万平方米，同比降幅达36%；二手房成交均价亦如是，1月深圳二手住宅价格达到历史高点，为72436元/平米，随着二手房成交参考价制度推进，6月末成

交均价较1月份已缩水15%，甚至低于新房成交价格，“一二手倒挂”现象不复存在。

与此同时，深圳新房市场热度也有减退趋势，自3月以来成交量保持下行，不过上半年总体成交量还是显著好于去年同期，成交均价延续小幅上行，市场表现趋于平稳。

2021年以来，中央和地方调控政策整体偏紧，热点城市更是频繁出台房地产市场规范政策，加之住建部相关负责人表态，对调控工作不力、房价上涨过快的城市要坚决予以问责。预计下半年房地产市场政策端依然从严，而在房地产调控政策持续影响下，房价涨幅见顶，预期未来几个月涨幅继续收窄，并维持在合理区内。

此次通知，不仅细化整治规范房地产市场的重点工作内容和落地方案，同时给出确切的时间表，可以看出房地产市场调控的决心和信心。房地产市场调控评价考核措施将逐渐细化，对各城市主体既有表扬，又包含问责机制。短期内，将有更多热点城市积极响应，针对本地出现的问题有针对性推出“打补丁”式政策内容。长期来看，全国房地产市场制度机制逐步完善，市场问题将得到明显改善，房地产市场将进入平稳健康发展新周期。

(丁祖昱评楼市)

上海再出政策“组合拳”

“因城施策”导向下，各城市坚持问题导向，部分城市已率先响应并加快推进房地产市场整顿方案。

其中，上海一日内打出两记“重拳”。

7月23日，上海楼市限购政策再打“补丁”，加强住房赠与管理，“转让5年内仍记入赠与人套数”的规定围堵炒房漏洞，同时“受赠人应符合国家和本市住房限购政策”。此前，上海限购政策已非常严格，在实行积分制之后，仍然有部分家庭为获取优先买房资格，选择以赠与的方式转移名下资产，从而获取无房资格以及高积分的违规行为，此次新政及时围堵漏洞，有效打击投机性的“打新”行为。

同时，上海上调房贷利率，首套房利率上调至5%，二

套房利率上调至5.7%。此举既是对中央对房地产行业收紧信贷的号召响应，同时也意味着购房者的购房成本上调，上调后高月供压力将逼退部分投机者。

早在7月9日，上海房管局就曾召开规范二手住房房源挂牌管理会议，要求上海在已实施房源挂牌核验的基础上，增加价格信息的核验，打击虚高挂牌。从效果来看，CRIC通过对比2417个小区挂牌价和CRIC监测的2021年6月不同小区二手住宅成交均价，挂牌价与成交均价作比，多数集中在0.8，相当于“8折卖房”，单价超8万元/平米的高价盘挂牌价与成交均价的价差显著。

7月以来上海调控政策力度有增无减，一、二手房调控

齐升级，下半年预期整体一二手房成交动能都将持续转弱，房价预期结构性维稳。

值得注意的是，同样在7月23日，绍兴发布《关于加强二手住房市场监管的通知》，以住宅小区为单元，参考二手房网签成交价格、评估价格等因素，形成住宅小区二手房成交参考价格；商业银行应严格按照二手房成交参考价格发放住房贷款，防控个人住房信贷风险。至此，绍兴成为深圳、宁波、成都和西安之后，第五个明确实行二手房成交参考价格发布机制的城市。

从全国范围来看，调控这只“看得见的手”正在由新房市场延伸至二手房市场，通过一系列“组合拳”调整市场买卖双方对房价上涨的预期。

三部门明确支持住房租赁市场发展税收优惠政策

记者26日从财政部了解到，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部日前联合发布公告，明确了进一步支持住房租赁市场发展的税收优惠政策。

日前召开的国务院常务会议确定，从10月1日起，住房租赁企业向个人出租住房适用简易计税方法，按照5%征收率减按1.5%缴纳增值

税；对企事业单位等向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房，减按4%税率征收房产税。

此次发布的公告对上述部署进行了明确和落实。根据公告，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率减按

1.5%计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按1.5%预征率预缴增值税。

公告称，对企事业单位、

社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。

公告明确，对利用非居住存量土地和非居住存量房屋(含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋)建设的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用上述税收

政策。

中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞表示，这些减税政策有助于增加住房租赁企业和企事业单位的住房租赁收益，在刺激住房租赁市场增加有效供给的同时，也有助于降低住房租赁价格，减轻住房租赁者的租房负担。

(新华网)