

# 楼市长效机制将出?

专家:今年不会推房产税

近期,北京地区新房、二手房房贷政策再次紧缩。自今年“3·17新政”以来,北京楼市调控政策不断升级。据《新京报》报道,北京出台有史以来的最严调控政策也掀起了全国范围的跟进,据不完全统计,全国已有20余城实施了“认房又认贷”,素有“金三银四”之称的楼市,今年却迎来成交量与成交价双跌,商住类项目更是直接被冻结。

从3月中旬的“北京版‘认房又认贷’政策空降,同时暂停发放贷款期限25年(不含25年)以上的个人住房贷款(含住房公积金贷款)并将普通二套房最低首付比例从50%提至60%等”;到上周五的“司法拍卖房产,也纳入限购范围,竞拍人无购房资格将无法办理产权登记”,不到两月,北京已持续推出超过7项调控楼市的重磅措施。而自5月1日起,北京部分银行再次上调了房贷利率。售楼处前门庭若市不再,霜打茄子般楼市与这盎然的春意显得有些格格不入。

这一系列动作否意味着,楼市长效机制出台指日可待?

国家发改委国际合作中心首席经济学家万喆对海外网指出,讨论楼市未来走势和长期有效机制何时出台,需定义所谓的“长期”有多“长”。这长效机制究竟何时形成的时间点并不易预测,但从国家金融安全的角度考虑,“稳定”仍是楼市发展的关键词。就目前的楼市交易情况来看,这本质上仍是一场市场博弈。

万喆指出,这场博弈走向如何取决于三方面因素。

**第一,中央政府控房决心有多强**

据《经济参考报》报道,中原地产研究中心统计数据显示,自2016年9月底以来,中国已有55个城市出台了160余次房地产相关政策,房地产调控高压不减。其中,随着近期济南和西安的加入,已有包括成都、厦门、福州、青岛、杭州、广州、珠海、惠州等18个城市启动暂时冻结交易的房地产“限售”措施。

据新华社消息,4月25日召开的中共中央政治局会议分析研究了当前经济形势和经济工作,要求要营造良好市场环境,加强制度建设,扩大开放领域,改善投资者预期;要加快形成促进房地产市场稳定发展的长效机制;要高度重视防控金融风险,加强监管协调,加强金融服务实体经济,加大惩处违法违规行为工作力度。这似乎暗示政府接下来会继续有更大的房价调控动作。自5月1日



起,部分银行的新房、二手房的首套房执行基准利率,二套房则在基准利率基础上上浮20%,这或许意味着央行针对楼市的“定向加息”已经拉开了序幕。

“经济波动本质上受市场供求关系影响。”万喆说。她指出,十年前北京房价每平方米五千元,十年后的房价可能飙升至五万元甚至更高,房产泡沫对市场的影响自然不容小觑。中央政府今年既已密集出台一系列控房政策,未来能否、何时建立起长效机制自然与其调控楼市的决心大有关系。

**第二,市场各方对未来楼市的心理预期如何**

新政出台一个半月不久,北京房产市场出现房产中介“不太忙”、投机购房“被套牢”、“假离婚”者被劝退、卖房者暂“按兵不动”这一系列购房景象。据《法治报道》数据显示,整体来看,新政至今平均每日的签单量较新政前下滑了75.6%,市场已经跌落低谷。

据《新京报》报道,中国房地产协会的数据显示,调控升级、房贷收紧后,北京各城区房价均出现不同程度的回调:以西城区为例,宏英园、丰融园的二手房报价环比下跌49.5%、56.5%。丽华苑小区、华裕园分别下跌0.42%、0.95%。其中,宏英园房价维持在每平方米17.1万元,丰融园房价维持在每平方米16.9万元。

据伟业我爱我家集团市场研究院统计,2017年4月,北京全市二手住宅的挂牌均价为63741元/平方米,环比3月下跌6%。同时二手住宅的成交均价为59564元/平方米,与3月相比,4月成交均价整体下降了6.8%。而新建商品房也出现价格松动,目前70年产权商品房均价在6万元-7万元左右,新政后,亦庄开发区房价下降了3%到5%。

这似乎暗示着北京史上最严调控政策已对楼市走向的调控取得了一定成效。

然而万喆指出,过去十年来,曾反复出现严控政策使房价走低,但一旦行政控制松动,房价再次回升的局面,因而不排除购房者对房地产市场“恢复原状”的观望心态。

**第三,资金链稳定与否对房价涨跌的影响**

据《证券时报》报道,4月19日,万科向媒体确认与链家集团已签订增资协议,各方同意万科将通过增资,以30亿元的价格获得链家集团股权,资本市场私募机构投资链家,看重的是上市后的资本溢价和套现获利,这或折射出楼市存量时代的到来。

据报道,目前,我国二手房交易占比仅为41%,远低于发达国家的80%-90%,二手房流通率(二手房交易量/房屋存量)仅为1.8%,也远低于发达国家5%左右的水平。此外,我国租赁人口占总人口的比重仅为20%,不足发达国家一半。国家强调住房回归居住属性,未来投资需求将渐进退出,基于自住和改善为主的存量房交易、新市民为主的租赁需求将爆发式增长。

“我国现在的楼市监管体系未考虑漏洞的存在,疏通情况尚不明显。”万喆谈到,房产市场的资金不断空转,实体经济转不过虚拟经济,这背后环环相扣又盘根错节的各项经济要素一旦引发严重的资金链断裂问题,将会给楼市带来较大负面影响。

她指出,对于个人消费者而言,房贷属于长期贷款,如若出现像现在的新政或相关限购措施,消费者长期贷款的路走不通,会转而投向短期贷款;此外,还有一般由房产商和中介机构合作实现的过桥贷这类短期贷款存在,这从一定程度上均可能增加资金流向的控制难度,形成“短不短、隐忧高”的潜在问题。因而万喆认为,未来政府对楼市的调控应从两方面入手:其一,建立系统化、有步骤的监管体系,保证楼市中长期的稳定;其二,政策不能一刀切,要提高措施的精准度,“对症下药”地疏通问题。

**房产税会成为推动长效机制出台的有效措施吗?**

“今明两年,房产税暂不会推。”万喆指出,当前的一种观点是将房产税作为调控房价的工具,但应对房市波动和房市未来发展问题,房产税并非核心驱动力,未来的房价管控仍会“以压为主”,但楼市翻盘的可能不可忽视。她认为,中国的房产市场并不符合市场本身的运作规律,可楼市的调控并非摒弃规律,政府应发挥自身的特色与优势,帮助市场实现良性运转。最终,仍将由供需来决定楼市的发展情况。

(综合新华社、《新京报》《法制晚报》《经济参考报》《证券时报》报道)

## 4月份,鹰城1788套房子拿到预售证

□记者 焦曙光

本报讯 4月份是我市今年以来办理商品房预售证最多的一个月。记者从市房管中心了解到,4月我市办理商品房预售许可证16个共计1788套房屋。

据了解,4月份我市房产管理中心共办理4个地产项目的16个商品房预售许可证,共1788套,总预售面积20065.4平方米,全部为住宅。记者在市房管中心网站上看到,4月份办理商品房预售许可证的项目为千田新开元、中房·印象紫汀苑、圣德·国际城·益宏·上海映象,其中上海映象四幢楼全部拿到预售证。市房产管理中心相关人员表示,办理商品房预售许可证除了对土地使用、规

划等证件有要求外,还对楼盘建设进度有要求,所以,房地产企业并不是一次把所有楼盘的证件都办了,这也提醒人们在查询商品房预售许可证的时候一定要看清楚具体是哪幢楼的。另外,在市房管中心网站上点开取得预售许可证的楼盘,可以详细查询每套房子的信息、状态,如是否抵押、是否签约等。

市房管中心有关人士提醒,已办理《商品房预售许可证》的项目,购房者可在《商品房预售许可证》批准的预售范围之内放心选购。在项目未办理《商品房预售许可证》之前,请勿购买该项目的商品房。否则,一旦发生纠纷等问题,购房者的相关合法权益将无法保障。

## 用房产证帮朋友作抵押让他后悔不已

为帮助朋友解决资金困难,市民周先生背着妻子用房产证为朋友借款30万元作抵押担保。然而,半年以后,朋友无力偿还借款,借款人通知周先生卖房还钱,周先生拒绝替朋友还钱。这次帮忙,让周先生后悔不已。近日,周先生向本刊讲述了他的遭遇,想提醒大家不要随意为朋友“出头”,尤其是用房产帮别人作担保抵押,风险极大。

2016年3月,市民余先生与别人合伙开的公司急于购买一批设备,由于资金不足,找到了关系较好的周先生帮忙,周先生手里钱也不多,余先生便希望他拿房产证抵押借款,并承诺事成后,给他3万元好处费。另外,余先生说自己还有40多万元的外账未要回,只需周转几个月,要回欠款他立马就能还钱,所以周先生担保借款不必有何担心。

出于帮助朋友渡过难关的想法,周先生答应帮忙。

然而,事情并不如周先生想得那么简单。经他担保,余先生从别人处借款30万元,购置了设备。但是因为经营出现问题,欠款一直未要回,半年过去了,余先生仍未还上借款,眼看马上就到了还款期限,周先生有些担心找到余先生询问。余先生说,有笔欠款很快就能到,让他不用担心。

可是,一个月前,还款期限已到,余先生的电话打不通了,一直处于无法接通或关机状态。周先生慌了,他感觉可能余先生无力偿还借款,躲了起来。此时,借款人找到周先生称,周先生既然在欠条中“抵押担保人”后面签了自己的名字,用自己的房产证作了抵押,那就表明他将为余先生如期还钱作担保,所以周先生有替余先生担保还债的义务。周先生说,欠条中借款人是余先生,并没有注明他有偿还借款的义务,也没有进行抵押登记,应该

尽力找到余先生要求其偿还。可是,借款人手里拿着房产证,人家拿不到钱是不会归还房产证的,这让周先生陷入了困境。

对此,有关法律界人士指出,周先生自愿在借款协议上签字,同意以其名下房产为该借款作抵押,各方虽未就该抵押房产办理抵押登记,但依据《物权法》第十五条“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力”的规定,抵押合同成立并生效。

按照《中华人民共和国物权法》第187条的规定,抵押人以建筑物和其他土地附着物作抵押的,应当办理抵押登记,抵押权自登记时设立,未办理抵押登记,抵押权不成立,抵押权人丧失物权意义上的优先受偿权,但不影响抵押合同的效力,抵押人仍应承担合同意义上的担保责任。借款人虽然没有房产优先受偿的权利,但可以要求周先生在房产价值范围内承担担保责任。

值得提醒的是,根据《担保法》规定,担保分为一般保证和连带责任保证,一般保证的保证人与债权人未约定保证期间的,保证期间为主债务履行期届满之日起六个月。在合同约定的保证期间和前款规定的保证期间,债权人未对债务人提起诉讼或者申请仲裁的,保证人方免除保证责任。因此,在保证期内如果余先生无力偿还借款,周先生必须承担担保责任。

为此,周先生懊恼不已,后悔自己没有了解清楚余先生的还款能力就轻信他的说法而为他进行抵押担保,他只得努力与借款人协调,尽快找到余先生还款。对此,法律界有关人士提醒人们,不要轻易为人作担保,否则将承担相应的法律后果。(焦曙光)

