全国各主要城市“国五条”细则密集出台，公众对背后的各项政策细节更为关注——

楼市调控加严 期待细则更“细”

本报记者 亢 舒

视点

根据国务院相关要求，各直辖市、计划单列市和省会城市（除拉萨外），要制定本地区年度新建商品住房价格控制目标，并于一季度向社会公布。在3月的最后几天，各主要城市相继按规定出台楼市调控细则，从限购、限贷、信息联网和扩大住房供应等方面细化调控举措。

地方版细则“掐点”出台

在中央要求的地方“国五条”出台最后时刻，地方版实施细则密集出台，虽繁简不一，但已初步勾勒出新一轮房价调控的政策措施

3月25日，广东率先发布“国五条”实施细则。此后几天，几乎没有任何动静。

3月的最后一个双休日，各地“国五条”实施细则千呼万唤始出来，在期限之前的最后两天密集出台。3月30日下午至晚间，北京、上海、重庆3地出台“国五条”实施细则。3月31日至4月1日，各地实施细则更为密集地出台。合肥、广州、深圳、天津、济南、厦门、南宁、大连、贵阳、武汉、南京、青岛、成都、杭州、长沙、郑州、石家庄、宁波等地相继公布了房价控制目标或出台了实施细则。但仍有城市未按要求公布。

此次，地方版“国五条”细则和房价控制目标的公布备受关注。有舆论认为，个别地方的文件十分简略，有网友甚至统计，某市此次下发的文件仅100余字，这样的文件难逃“敷衍”之嫌。应该明确的是，一些城市的文件只是针对“一季度之前公布房价控制目标”的要求，并不完全属于地方细则，如济南市相关部门负责人表示，此次只是明确房价控制目标及近期重点工作，并非是济南版“国五条”细则，目前山东省“国五条”细则正在制定中，济南版细则将在省里细则下发后研究制定。

总体“从严”但宽严不一

已经出台的地方版细则，大体呈现从严的态势，但仍有一些问题有待进一步细化

从已经出台的地方版细则来看，大体呈现从严的态势。如北京此次对本市户籍单身人士限购1套住房；广东版细则出台后，原本只是主城区限购的珠海、佛山如今要求覆盖全部行政区域，限购范围进一步扩大。

利率方面，北京提出要提高二套房贷首付比例，广州、深圳提出必要时提高二套首付比例，天津、北京、上海、重庆等地明确禁发3套房贷。

对于备受关注的个人住房转让所得20%征税问题，北京规定得较细，对商品房、自建住房、经济适用房等给出了具体计算细则。不过，仍有多地未涉及“20%个税”问题。据了解，一些城市的信息化房屋登记系统建立时间并不长，并不掌握较早交易的二手房价格信息，核实房屋原值有一定难度。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌表示，虽然京沪渝等城市提出出售二手房按所得的20%征个税，但大多仅停留在重申“国五条”原则的基础上，对于如何计算房产增值、各种费用如何扣减、各类房屋是否统一征收等问题并无细化规定。具体操作中，仍有诸多问题需要具体化。

对于房价控制目标，最严格的仍是北京。在提出房价基本保持稳定的同时，北京特别提出降低自住、改善性需求价格。

大多数城市对房价控制目标的表述是：房价涨幅低于或不高于人均可支配收入实际增幅。2012年，我国城市居民人均可支配收入增长达到10.1%，扣除2.7%的CPI增速，如果按全国统一数据作个假设，大多数已出台的房价控制目标为低于7.4%。一些业内人士认为，目前绝大多数城市房价上涨的幅度都没有超过人均可支配收入实际增幅，这样的规定意义不大。

市场将向何处去

加快个人住房信息系统建设，实现联网，从而对持有环节征税，也就是征收交易税，才是解决当前住房问题更为有效的措施

地方细则出台后，市场将向何处去？在地方版细则密集出台后，4月1日股市早盘地产板块领涨，午后地产板块持续强劲。分析人士称，这似乎与各地“国五条”实施细则基本在预期之内、没有比“国五条”细则更为严厉有关。

业内较为普遍的观点认为，“国五条”细则落地之后，二手房市场将会陷入冷淡。因为二手房交易要征增值部分20%的税，一些购房者将会转向一手房市场，大多数将陷入观望，对投资投机性购房会起到抑制作用。

市场对差价20%征税最为关注。财政部财政科学研究所所长贾康表示，如何核定个税依据的“价差所得”仍需有细则。中国社科院经济学博士马光远也表示，对于个税、房贷等政策，仍需国税、央行等部门进一步明确，完全依靠地方并不现实。还有人担心，在是否能够核定原值的判断过程中可能带来权力寻租。

不少专家进一步呼吁，加快个人住房信息系统建设，实现联网，从而对持有环节征税，也就是征收交易税，才是解决当前住房问题更为有效的措施。此次地方细则中，广东细则特别提出，对住房信息系统联网提出时间表，要求今年年底前所有地级以上城市完成个人住房信息系统联网。

北京市房屋中介协会会长李文杰认为，任何交易环节的税费起到的作用都是短期的，未来应该尽快将房产税落实到细则上。

交易环节征税短期效果优于房产税

中国银河证券首席经济学家 潘向东

专家说

房地产调控的主旨是抑制投资投机，满足老百姓自住需求。就这一目的而言，短期内从交易环节开征税收要优于房产税。随着交易环节所得税的开征，对未来想进一步进行投资投机的购房者，将产生显著的抑制作用。

此次“国五条”中，最受关注、争议最大的或许就是征收20%交易环节所得税这一项了。从各地细则来看，有的地方是实施严格征收，有的则避而不谈。其实，就目前的情况而言，对交易环节征收所得税是房地产调控一个不错的“次优”选择。假如这部分新增税收能完全转移至中低收入首套购房者，对他们进行减税购房或个人所得税抵免购房信贷，这一政策将更受欢迎。

我国耕地和人口主要集中在中、东部地区，这是城市化过程中急需住宅用地扩充的区域，同时住宅土地的供给又受18亿亩耕地红线的限制。这一矛盾表明，住宅土地在中国是稀缺的，不能无限供给。而住房又关系到民生，国家应该对这一市场进行干预，不能让它成为一个几乎不受约束的投资投机市场。房地产调控的主旨就是抑制投资投机，满足老百姓自住需求。

实现这一目标的有效途径，是增加老百姓自住需求供给和抑制投资投机需求。具体包括：增加中小户型房屋供给；对百姓自住购房进行税收减免，降低他们的购房资金成本；对投资投机者课以重税，提高其成本。

就抑制房价、打击投资与投机需求而言，短期内从交易环节开征税收要优于房产税。虽然房产税在经济社会发展到一定阶段后迟早会推出，但目前该政策在现阶段很容易产生“水土不服”：首先，我国老百姓投资渠道较少，许多家庭都是通过购房来消除对养老与医疗问题的忧虑，现金流并不充裕，征收难度较大。其次，在目前情况下，开征普适性的税种，容易放大居民税费负担。此外，该税种一旦开征，各级财政将对其形成收入依赖，未来很难有调节的余地。最后，由于房地产业的大周期仍然没有结束，房产税开征后很容易转嫁到购房者身上，与开征初衷背离。

相比之下，提升交易环节所得税征收的可操作性更强。因为交易过程的现金流充裕，而且对投资投机者的增值部分征税，更容易被大众接受——毕竟是获益的前提下征税。尽管有些人认为，交易环节所得税的开征会使税收转嫁给买房者，但这一判断可能存在误区。因为假若房价未来继续出现大幅上涨，那么在这种情况下，购房者不管是买新房还是买二手房，都会大幅提高成本，不存在税收的转嫁。随着交易环节所得税的开征，对未来想进一步进行投资投机的购房者，将产生显著的抑制作用。

此次“国五条”及各地细则措施的出台，尽管还是延续了以前的一些调控方式，但强调了交易环节税收、增加供给等内容，显示出调控措施已步入正轨。预计未来房地产调控方式将进一步转变：从过去较多采用“一刀切”逐步转向“差异化”调控（即抑制投资投机性需求的同时支持和鼓励自住需求）；从过去的“限购”措施逐步转换到直接“限售”（即超过自住之外的房屋卖出，征收较高交易所得税）；从过去行政性的调控方式为主逐步转向市场化的调控方式为主（即更多地依赖税收工具和金融工具）。

观点声音

住房和城乡建设部副部长仇保兴——

绿色建筑要有新模式

☞ 必须实现专家评审机构尽责到位、政府监管到位、公开透明社会监督到位、补贴处罚机制到位、绿色物业运行维护服务到位等“5个到位”

本报北京4月1日讯 记者鲍晓倩 郎冰报道：住房和城乡建设部副部长仇保兴今天在第九届国际绿色建筑与建筑节能大会上表示，从城镇化转向新型城镇化，意味着作为城镇化最基本细胞的住房，要更新模式，由传统建筑转向绿色建筑。

仇保兴认为，我国绿色建筑虽然发展较快，但也存在一些问题，如高成本绿色技术实施不理想、绿色物业管理脱节、一些常用绿建技术并未运行等。要解决这些问题，必须实现专家评审机构尽责到位、政府监管到位、公开透明社会监督到位、补贴处罚机制到位、绿色物业运行维护服务到位等“5个到位”，严把绿色建筑质量关。

为实现“5个到位”目标，仇保兴提出几点建议。首先，要完善绿色建筑评价标识专家库，实行专家签字终身负责制，建立专家资质考核退出机制和测评机构的考核退出机制。其次，要加强绿色建筑设计、建设、运行等全过程监管，实现对绿色建筑的全生命周期管理，由政府部门构建规划阶段绿色建筑审查制度、绿色大型公共建筑的节能运行考核制度。第三，要加强舆论、同行业和社会监督，这些监督都要通过能效审计、循环、考核再加上公开舆论监督。第四，完善绿色建筑的补贴以及处罚机制，要让业主与消费者能够分享绿色建筑财政补贴，如减免契税、维修基金、物业费等。第五，要培育绿色物业产业，绿色物业管理的理念应贯穿于项目规划设计到建设、销售、使用、管理等阶段，通过科学管理、技术改造和行为引导，最大限度节约资源和保护环境，构建绿色生态社区。

0号

编者按 4月1日，本报“今日财经”版刊发《拿什么保护你，我的网络隐私》，对公众普遍关心的网络信息安全状况予以关注。不少读者围绕该话题来信讨论，现予选登。

技术不是“洪水猛兽”

宋 麟

在网络信息安全中，目前最受人关注的是Cookies，网友们甚至“谈Cookies色变”，甚至还有不少人建议禁用这一技术。作为业内人士，笔者想对这项技术进行一些说明。被称为“小甜饼”的Cookies其实是一项基础网络技术，也是一项标准协议规范，已经使用了10多年。目前大部分Web服务都依赖于Cookies技术，比如用户常用的邮箱、微博、社交服务的登录，以及电商网站购物等都是基于该技术提供优质服务的。浏览器如果默认禁用Cookies，将可能导致相当部分网站不能正常使用。

在安全性方面，同任何技术一样，Cookies的安全与否取决于服务的设计者和使用者。Cookies只能记录用户提供给特定网站的简单信息，而且只有用户提交到的那个特定网站才能访问，其他网站不能访问。即使不使用Cookies，被访问的网站也能轻易地记录用户的基本信息，况且Cookie还为用户提供了从客户端删除这些记录的选择。

网络信息是否能被安全保护，并不取决于某一项技术的使用与否。技术本身不应承担责任，就像是应立法禁止虚假电视直销，而不能禁止电视信号转播技术一样，我们需要通过明确的立法来规范技术非法滥用的行为。 （作者为欧朋浏览器CEO）

金视界

珍稀花卉汇聚名花展

4月1日，一名观众在名花展展厅内拍摄乳茄。当日，2013洛阳中国名花展在洛阳国家牡丹园开幕，25种中国传统名花和200种来自世界各地的珍稀花卉聚集一处。 新华社记者 王 颂摄

本版编辑 王薇薇 杨开新
美 编 夏 一 高 妍
本版邮箱 jjrbjrcj@163.com