



记者针对多个城市的采访发现,在3月份楼市出现天量交易过后,各地二手房市场随着“国五条”细则的出台,迅速转入冷清。

# 二手房市场步入观望期

本报记者 亢舒

由于此前的楼市调控政策中有出售二手房需缴纳增值部分20%的税收规定,因此在“国五条”和地方细则出台前的一个月中,多地二手房市场交易火爆,这也不可避免地提前释放了未来一段时间内的交易需求。加之许多地方出台的细则并没有达到此前的预期,人们的观望情绪提升,二手房市场较之新房更是显得冷清。

当前,一些调控政策细则仍然难以认定。就拿20%所得税而言,有的地方表示具体该怎么收这项税款,仍然觉得迷茫,因此很多城市选择暂时延续之前1%的税率。为了避税,很多人想出利用装修合同、“过户指导价”等办法压低现有房价,从而减少交税的办法。各地通过“假离婚”避税的现象也屡见报端,更有网友想出“三离再三结,不用交1分税”的办法,都表明目前的楼市调控政策仍然有待完善。

记者了解到,一些地方的税务部门仍在制定20%税款如何收取的细化政策。中国房地产业协会副会长朱中一表示,“国五条”细则中绝大多数内容已较为具体,惟一不

够具体,也是最为重要的内容,就是有关“个人出售住房征收20%个税”的内容。究竟该怎样与之前的政策衔接,为地方调控细则的制定提供参考依据,使本轮调控措施落到实处,成为亟须解决的问题。

同时,记者调查发现,新政对一手房市场的影响并未明朗。曾经被看作“楼市晴雨表”的北京春季房展会日前举行。记者在展会上看到,来自海南、山东等地区的房地产项目较多,真正可供北京购房者选择的自住项目并不多。少有的几个新盘价格待定,愿意给予优惠的几乎没有。

有专家表示,对此次调控政策提出的增加普通商品住房及用地供应的内容不应忽视。“国五条”细则明确要求,各地区发展改革、国土资源、住房城乡建设部门要建立中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道,加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市,尽快形成有效供应。对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数70%以上的普通商品住房建设项目,银行业金融机构要在符合信贷条件的前提下优先支持开发贷款需求。这体

现了政府再次明确“双向调控”的思路,即一方面抑制投资投机性需求,另一方面也要增加普通商品住房有效供应,满足城镇居民家庭自住需求。

加大普通商品住房的供给,对大城市更显重要意义。一线城市人多地少,供需矛盾严重,成为推高房价重要原因之一。增加普通商品住房供给,有助于将有限的土地资源充分利用,提供更多房源。因此,各地应进一步加大对普通商品住房及土地的供应,把政策中的优惠措施落实到位。

在严格执行当前调控政策的同时,必须加快推进房地产市场长效机制建设。需要明确的是,房地产市场调控的目的在于促进房地产市场平稳健康发展。目前的一项重点工作应是加快住房信息系统建设步伐,加快实现住房信息联网,使个人住房信息更加清晰、更加便于查询,为调控政策更加科学有效奠定基础,同时也有利于在全国范围内进一步遏制投资投机性需求,缩短行政手段执行时间。



工业和信息化部副部长杨学山——

## 四大技术引领信息技术发展

传感、大数据、显示和反映、软件和集成计算技术将成为主要的发展方向

**本报讯** 记者冯其予报道:工业和信息化部副部长杨学山在日前举行的新一代信息技术产业发展高峰论坛上指出,当前世界信息技术体系正迈入智能化阶段,传感技术、大数据技术、显示和反映技术、软件和集成计算技术将成为主要的发展方向。

杨学山认为,当前世界信息技术的发展在原来的轨道上、在新的方向上正在发生着一些更重要的变化。信息技术体系正走向智能化新阶段。这其中,传感技术使得信息技术走向智能化的方向,给予了像人一样能够感知外界的变化,能够把外界的变化变成系统处理的资源;大数据技术系统所能得到的数据用最恰当的方式给予结构,使得信息资源和产业变成推进经济社会发展基本道路之一;在网络和大数据的推动之下,显示和反映技术在加快发展,其在智能化中最重要的体现是机器人;当系统变得越来越复杂,当人类社会的各个方面对系统的依赖性越来越强烈,需要新的软件、新的系统技术和原来处理存储传输技术形成完整的信息技术体系,为走向智能化发展阶段奠定基础。

杨学山认为,信息技术有助于每个劳动力占有的生产作用和价值提升,商务和贸易增长,规模经济形成以及知识量增长,已经对经济社会发展作出重大的贡献。他表示,未来在新的信息技术和产品支撑下,在组织方式和商业模式变换的前提下,经济社会的发展将进入一个新的发展方向,也就是信息时代。加快信息技术产业发展,促进发展方向转变要脚踏实地,一定不要盲目的陷入各种新的概念上。

## 北京 交易大幅下降

本报记者 苏民

京版“国五条”实施细则正式执行两周以来,政策对市场的影响力开始逐步显现,北京二手房市场迅速转冷。

据链家地产市场研究部统计,4月1日至7日的一周内,北京二手房市场成交量环比上周下降幅度超80%。根据北京市住建委此前发出的通知,2013年3月31日零时至4月7日24时,北京市房地产交易系统升级调整,其间暂停购房资格申请、审核及网上签约。8天的冰封期过后,据北京市住建委的统计显示,4月8日至4月10日三天,北京存量房住宅签约套数分别为631套、402套、321套。恢复网签三天以来日均约450套的成交量,与3月约1412套的日均成交量相比降幅极大。

业内人士认为,这种过低成交状态的现象表明,购房者观望情绪较重,即使有明确购房需求的客户也会暂时观望。由此导致房产中介市场清淡,客户量锐减,一些小中介已关门歇业。

“未来市场趋冷是必然趋势。”有专家分析说,2013年上半年的成交量几乎全部在3月份提前透支,如今政策落地后,不论是二手房还是新建住宅市场,都很快陷入了明显的观望,成交量或将出现至少3个月的冷清。

有些较大的房产中介甚至悲观地认为,新政细则执行后市场从巅峰垂直下落,使得买卖双方心理将从上月的两极分化倒向全面观望,促成交易难度提高,预计4月份北京存量房市场交易量将大幅锐减,未来三个月内交易量可能陷入低谷。



图为在近日开幕的北京春季房展会上,市民在观看楼盘模型。

本报记者 赵晶摄

## 郑州 买卖心理变化

本报记者 王伟

记者对郑州二手房产的调查显示,4月1日,郑州“国五条”细则开始实施,但其中并未涉及“20%个税”等关键问题,仍按照老的政策征税。喧嚣的二手房市场随之恢复平静。目前市场交易清淡,房价维持在现有平台,购房者观望气氛浓厚。

4月10日,记者来到郑州市郑东新区的美联房产中介公司。在这家有着七八个工位的营业门店里,记者只见到了一名经纪人在值班。在采访期间,也没有一位客户前来咨询业务。这位值班人员告诉记者,由于此前对“国五条”实施细则没有把握,大量有售房和购房愿望的客户,争相赶在3月底前完成了交易,因此,从4月1日开始,二手房交易迅速冷却。

记者随后来到位于郑东新区的郑州市房屋交易和登记服务大厅,看到各个窗口仍有不少人在办理业务。不过,这与3月份人满为患、拥挤不堪的热闹景象不可同日而语。记者了解到,4月以来,每天受理二手房网签合同60件到80件,交易税费征收70件左右,这个数字仅为3月最高日交易量的十分之一。

记者还了解到,在3月份的交易大潮中,很多房主或多或少地压低了价格以期尽快出手。据一家房产中介负责人介绍,3月份该公司二手房的实际成交价普遍比挂牌价低了10%左右。然而当买卖双方发现“疯狂3月”并不是想象中的“末班车”后,市场心理也随之发生变化。业内人士分析,在更多细则配套出台之前,大部分人可能选择持续观望。

## 上海 期待后续政策

本报记者 李治国

3月份,上海二手房市场扎堆过户,交易激增,同时引发新房市场热炒。3月30日上海“国五条”实施细则出台后,二手房交易骤然降温。业内人士认为,要保持房地产市场持续稳定健康发展,后续政策需要跟上。

来自上海二手房办公室的数据显示,上海3月份成交初步统计6万套左右,超过2009年历史高位3.2万套的纪录,且房产价格持续走高。此次调控政策对二手房影响远大于一手房。由于地方细则尚未跟进,在不确定的政策预期下,一些洽谈中的买卖加速完成,买卖双方抢着追赶政策“末班车”。同时,为了规避20%个税,二手房流程出现提前审税再进行交易,导致3月二手房市场出现了少有的非理性购房高峰。

二手房的交易热潮也传导至新房市场。目前,久违的排队买房、托关系买房等现象重现市场,楼市“小阳春”行情已成为共识。3月份,上海宝山区大场镇一处新盘售楼处,面对每平方米2.2万元的开盘价,出现近百名购房者彻夜排队等待开售的局面。

不过,随着政策“末班车”效应接近尾声,有一些业主调低挂牌价格,希望赶在地方细则落地前完成交易。另外,一些感觉难以赶上“末班车”的买卖双方,也考虑延缓或取消交易计划。

易居(中国)控股有限公司执行总裁,克而瑞信息集团董事长丁祖昱告诉记者,中原地产3月份佣金收入7.9亿元,相当于去年同期5倍至6倍,3月份第一个周就超过2月份4倍,进入4月份,火爆局面一去不复返,“上海一手房成交数量锐减,二手房瀑布式锐减。”丁祖昱说,此次调控对市场影响周期可能在3个月到6个月的时间。今后市场走向,还要看后续政策的出台情况,特别是二套房的政策情况。

上海二手房指数办公室则认为,上海出台的细则并不细,但严格征收20%个税将改变市场预期,亦彰显政府决心,对买卖双方心理冲击很大。至于个税转嫁是否能够抑制,拭目以待。二手房市场或出现“冰冻期”,购房者分流导致一手房市场需求量增加。

## 成都 暂入平稳阶段

本报记者 刘畅

3月31日可以被看作成都市二手房市场成交量的一个分水岭。此前一周,成都六大城区二手房总成交4360套,再创历史新高。此后一周,二手房市场量价齐跌,六大城区二手房总成交为1400套,环比下降67.89%。3月31日正是成都“国五条”细则落地的日子,按规定成都房价调控目标为:确保新建商品住房价格涨幅低于本年度城镇居民人均可支配收入实际增长幅度。

3月16日,记者曾以购房者身份前往成都市中心最为繁华的春熙路周边“找房”,共有三家房产中介接待了记者。

位于青石桥南街的伊诚地产的业务员小宋向记者推荐了3套两室一厅的房源,都是70余平方米,均价90万元。她一再告诫记者,“看到满意的房子要立刻交诚意金订房,一来方便中介谈价,二来拥有该房的优先购买权。”次日,小宋来电告知,16日记者看过的房子当日就成交了一套。“这些天每天卖出两三套房是常态,我们通常早晨9点上班,夜里11点下班,生意好得很。”随后几天,小宋十分频繁地致电记者,推荐各类房源。直至四月初,来电渐渐变少。

数据显示,4月1日至7日,成都六大城区二手房共成交1400套,成交面积约为12.9万平方米,成交套数环比下降67.9%,成交面积环比下降近66.8%。

4月11日,当记者再次来到伊诚地产时,发现曾经门庭若市的店面如今门可罗雀。小宋说,眼下二手房买卖双方心态上出现了变化,不少购房者开始“收手观望”,部分已经挂牌的卖家也打算转卖为租。“人们本以为3月底成都会对‘20%的个税’有个明确说法,所以抢着赶‘末班车’,现在没有这方面的信息,大家都开始观望。”小宋告诉记者。

成都富房不动产常务副总经理刘应忠认为,成都“国五条”细则的出台不会对房地产市场产生太大影响。“细则出台前,成都二手房节高升的成交量对后市造成了较大压力。细则落地后,购房者尤其是刚需购房者现在更加明确购房目标,观望情绪得到释放后,成都房价会进入一个平稳的过渡时期。”刘应忠说。

## 重庆 高端房受约束

**据新华社重庆4月14日电** (记者徐旭忠) 重庆开展个人住房房产税征收试点工作以来,房产税政策对房地产市场的“约束效果”逐步显现,高档住房带动房价上涨的趋势得以遏制,调节了商品住房供需结构,有效地遏制了投资投机行为。

截至2012年12月31日,重庆应征收房产税的存量及新购应税住房11027套,其中存量独栋商品住宅3605套,新购高档住房7352套。房产税试点工作实施两年来,“政策约束”效果明显。一方面,房产税有效遏制了高档住房带动房价上涨的趋势。试点以来,主城区高档住房成交建筑面积均价持续下降,年均降幅在6%左右;另一方面,调节了商品住房供需结构。开征房产税增加了应税住房购买者的持有成本,一定程度上抑制了炒作心理,促进商品住房供求关系理性回归。目前,高档住房上市建筑面积占商品住房批准上市建筑面积的比例由试点前的10%降为8%左右,高档住房成交面积在商品住房总成交面积中的占比由试点前的9.2%降为2.2%,房地产资源配置及住房消费渐趋合理。

## 根治“猪周期”需要“动手术”

新华社记者 郭强

近期,全国生猪出栏价格又陷入快速下行通道,养殖户出售一头生猪亏损200元左右,“猪贱伤农”现象再次在各地上演。

江西省宜春市是生猪养殖大市。在宜春市畜牧良种场无公害生猪基地,场长陶清松告诉记者,现在当地生猪的出栏价格约为6.2元/斤,而其成本则为7.3元/斤。“每斤的差价在1.1元左右,而一般出栏生猪都有两百四五十斤,也就是说我每卖一头猪就要亏200多元。”

4月7日,国家发展改革委表示,受周期性、季节性因素叠加影响,1月份以来,我国生猪价格明显回落。3月6日,猪粮比价跌破6:1盈亏平衡点,截至目前已经连续4周处于盈亏平衡点以下。

记者调查发现,当前生猪价格大幅下滑,除了受近年来不断反复的“猪周期”影响外,行业统计数据的不准确以及进口猪肉数量大幅增加等也起到了推波助澜的作用。

江西省养猪行业协会副秘书长阮腾芳表示,从2010年6月生猪价格止跌上扬以来,生猪养殖保持了2年多的盈利期,今年以来生猪价格呈现较快回落态势,符合市场预期。前两年养猪赚钱的时候,养殖户不断扩大养殖规模,实际数量远超过公布出来的统计数据。此外,猪肉进口大幅增加也加剧了供需矛盾。据海关统计,2012年,我国累计进口猪肉52.2万吨,较上年增加11.7%。

国家发展改革委于4月7日宣布,有关部门已在全国20多个省份同时启动冻猪肉收储工作,稳定猪价。业内人士认为,国家启动冻猪肉收储,将在一定程度上减轻当前生猪养殖行业的阵痛,缓解“猪周期”带来的不利影响,但在“止痛”之余,还应“动手术”,从提高生猪养殖行业的准入门槛、促进规模养殖并健全预警机制等方面着手,在源头上平抑“猪周期”。

阮腾芳表示,当前我国生猪养殖行业的准入门槛较低,散、小、乱的现象较为突出,这是导致“猪周期”反复上演的一个重要原因,有关部门应在政策上加以完善,对现有的养殖场进行规范和整治,防止其无序发展。

(据新华社南昌4月14日电)



## 南京举办国际教育装备展



4月12日,工作人员在2013中国(南京)国际教育装备暨科教技术展上演示一款彩印设备。当日,为期3天的2013中国(南京)国际教育装备暨科教技术展览会在南京国际展览中心开幕,来自20多个国家和地区的400余家企业参展。

新华社发