

# 温家宝主持召开国务院常务会议 明确扩大个人住房房产税改革试点



上海等一线城市房价上涨压力较大,此次出台的政策效果可能比较明显。

本报记者 杨磊 摄

**稳定房价**  
**抑制投机**  
**增加供应**  
**保障房建设**  
**加强监管**

国务院总理温家宝20日主持召开国务院常务会议,研究部署继续做好房地产市场调控工作。

会议指出,近年来,各地区、各部门认真落实中央关于加强房地产市场调控的决策部署,取得积极成效,投机投资性购房得到有效抑制,房地产市场形势逐步平稳。住房限购、差别化住房信贷和税收、增加土地供应等综合性政策措施,对合理引导住房需求、缓解供求矛盾、稳定房价特别是遏制一些热点城市房价过快上涨,发挥了关键作用。

会议指出,我国正处于城镇化快速发展时期,短期内热点城市和中心城市住房供求紧张格局难以根本改变,支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策。要保持政策的连续性和稳定性,严格执行并完善有关措施,促进房地产市场平稳健康发展。

## 《新华时评》

### 扭转房地产市场预期的及时举措

在楼市上涨预期愈演愈烈之时,20日举行的国务院常务会议出台五项调控政策措施,再次释放强烈信号,坚持调控政策不动摇、力度不放松,这无疑扭转了市场预期预期的重要举措。

自2011年开始实施的住房限购、差别化住房信贷和税收、增加土地供应等综合性政策措施,对合理引导住房需求、缓解供求矛盾、稳定房价特别是一些热点城市房价过快上涨,发挥了关键作用。但是自2012年四季度以来,部分地区放松调控的意愿有所增强,出现了住房成交量价齐升的势头,不能不引起人们的关注。

特别是进入2013年以来,部分热点城市和区域中心城市交易量持续放大,房价反弹趋势明显,加之一些不实信息的误导,市场预期出现变化,部分城市非理性购地购房现象有所抬头。如不及时采取针对性措施,强化调控政策,有可能形成房价过快上涨并向更多地区蔓延之势,不仅严重影响已经取得的调控成果,还会加剧今后调控工作难度。

当前,我国正处于城镇化快速发展时期,短期内热点城市和中心城市住房供求

会议确定了以下政策措施:

(一)完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则,制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。

(二)坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施,已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面,按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的,省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。

(三)增加普通商品住房及用地供应。2013年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。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。

(四)加快保障性安居工程规划建设。全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度,确保公平分配。2013年底前,地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。

(五)加强市场监管。加强商品房预售管理,严格执行商品房销售明码标价规定,强化企业信用管理,严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设,加强市场监测和信息发布管理。

会议要求进一步完善住房供应体系,健全房地产市场运行和监管机制,加快形成引导房地产市场健康发展的长效机制。  
据新华社电

## 《链接》

### 本届政府举行最后一次国务院常务会议

这次会议是本届政府第234次国务院常务会议,也是本届政府最后一次国务院常务会议,从2008年3月19日以来,国务院常务会议共研究讨论611个议题,涉及应对国际金融危机、保障和改善民生、深化改革开放、加强政府自身建设等方面。

应对国际金融危机是贯穿本届政府五年工作的主线。危机爆发之初,中国仅用半年时间就扭转了经济急速下滑的局面。五年来,中国经济保持了9%以上的平均增长速度,经济总量从26万亿元增加到约52万亿元,在国际上的影响力不断提高。

改善民生是政府工作的中心。国务院常务会议研究议题中涉及民生的有100多个,涵盖了从住房、医疗、教育,到就业、社保等诸多方面。近五年中央财政用于民生投入约占三分之二,比重逐年提高。做好“三农”工作始终是政府的头等大事。

据介绍,国务院常务会议研究的议题,上会前要经过充分调研论证。会议消息通常第一时间在中国政府网上发布,公众可以及时了解会议的议题及相关决策。  
据新华社电

## 《相关新闻》

### 4月起北京二手房交易 一房只能一家中介代理 上海短期内很难实施

本报讯 记者 刘昕璐 北京市住建委、央行营业管理部宣布,自今年4月1日起,此前在海淀区试点的“存量房交易平台”将扩至11个区县,同时,在房源代理服务方面,规定同一套房屋只能委托一家中介机构申请核验。对此,记者从上海各大中介了解到,并无相关规定,而且短期内恐怕很难实施。

### 北京: 同一套房屋只能委托一家中介代理

根据要求,自4月1日起,北京11个试点区县拟上市交易的房源,须先由区县房屋行政主管部门根据房屋登记簿或权属档案核查确认房屋物理状况、权属信息等,核验通过并赋予唯一核验编号后,方可在服务平台进行房源发布、网上签约、转移登记等后续手续。

同时,房地产中介机构不得发布未经核验的二手房房源信息,试点区县房屋行政主管部门将加大执法检查力度,对违反规定的房地产中介机构及人员要责令限期改正,并记入信用档案。情节严重的将依法从严查处,暂停网签,并向社会公示。

此外,当地规定,在房源代理服务方面,规定同一套房屋只能委托一家中介机构申请核验。未经房主书面授权委托的中介机构,不得对外发布该房源信息,不得居间、代理销售该房屋。

### 上海: 找多家中介代理卖房确属普遍

记者从沪上多家中介了解到,上海方面并无类似的要求,短期内应该也无太大实施的可能。

不少正在中介挂牌打算出售房屋的房东也坦言,为了尽快脱手而且找一个更好的价格,在多处挂牌是必然的。方先生表示,自己在三个房屋中介都同时挂牌,同时,还在网上自己卖力吆喝,每每看到一波波的客户前来看房,他才有一种踏实的感觉。对于如果未来只能为委托一家中介代理,他觉得并不合适。

一家房产中介门店经理也坦陈,对于一些房东提供的房源信息并不会去做彻底的核验工作,事实上,二手房市场对购房者来说,最大的困惑就是虚假或重复信息。已经看房看了1个半月的何先生,也在现实中频频被房源广告信息所害。他觉得,虚假或重复的信息让看房者会平白无故增添许多徒劳,就这方面而言,他也盼望出台一些更为严格的约束性条款。

### 业内: 短期很难在沪实施未来或是趋势

中原地产市场研究部总监张大伟指出,目前市场上为多家中介机构代理的制度,多个中介公司的经纪人带领客户看房。对于房主来说,这样确实容易形成房屋抢手的错觉,从而不愿降价销售,而多个中介机构的客户为了购买可能会出现抬价现象。张大伟认为,推行独家代理之后,这种随便涨价现象很难出现。“严格执行的结果将是找房客户不会被虚假房源祸害,与此同时,小中介公司只能做租赁或者被淘汰,而大中介公司的优势或将更加明显。”

21世纪不动产分析师罗寅申认为,就申城目前形式来看,短期内恐怕很难在沪试点实施,但未来或是趋势,毕竟是对行业来说是更为规范和对客户的保障。然而,也有地产分析师担忧,如果只能选择一家中介代理,其实对房东也不大有利,剥夺了选择权。归根结底,还需看细则以及北京试点的效果。