

拐点·不动产登记·房产税

——2015楼市三大看点

●新华社记者 姜琳 赵叶苹 于文静



在持续一年多的低迷后,2015年楼市是否会出现回暖拐点?刚刚施行的《不动产登记暂行条例》会否对降低房价形成“倒逼”?试点多年的房产税全面铺开到底还有多远?

2015年楼市“拐点”会否出现

刚刚过去的2月,北京二手房成交价格连续5个月上涨。国家统计局公布的“1月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”,一改过去“跌跌不休”的态势。全国房价步入2015年后开始显现止跌迹象,特别是一线城市整体房价率先出现反弹。种种因素,是否意味着楼市已进入回暖通道?

“2015年楼市总体看较之2014年有所好转,特别是北上广深一线城市随着多重利好因素刺激,楼市因刚需会有一个短暂的区域性回暖。一些环境较好、空气清新的省份,房价也可能

企稳回升。”海南奥林匹克花园有限公司董事长冯川建说,“总体看,楼市整体大幅上涨的可能性不大,但大跌的可能性也不大。”

星河湾集团董事长黄文仔则表示,今年房价依然不乐观,楼市想再回到2年前的高增长时代已无可能。不过再想房价下降有可能会失望,二三线城市则肯定有下行压力。

截至2015年1月底,上海易居房地产研究院监测的35个城市新建商品住宅库存总量为27121万平方米,环比下降0.7%。库存在连续11月的上涨后首现下降。

大连市工商联主席马世侠表示,2015年楼市主旋律依然是去库存。随着市场去库存速度的加快,房地产企业降价促销、以价换量开始减弱,房价企稳回升的可能性会有所增加。一线与二三线城市的市场分化将进一步加剧,前者因大量刚需,房价难下跌,后者估计相当一段时间都难以回暖。

不动产登记能否“倒逼”房价下调

3月1日起实施的《不动产登记暂行条例》,给广大公众带来了促进房产反腐、“倒逼”房价下调等诸多期待。对此,中国银行监事梅兴保认为,不动产登记把原属不同部门监管的财产登记予以统一,对房产投机和房产腐败势必有抑制作用,短期内确实对房市有一定影响。但房价主要还是由供求、预期等因素决定,因此长期看很难“倒逼”房价下调。

上海中原地产研究咨询部经理卢文曦告诉记者,不动产登记正式出台前夕,局部地区确实出现了抛售案例,在一定程度上影响市场预期,二手房的出售数量也有所增加,但是未来对房价的实质性影响仍然有限。

冯川建说,过去一直对每个家庭有几套房、多大面积都搞不清楚,直接导致房产成为过去十年财产的主要藏匿形式。进行不动产登记后,多套房持有者会将一些房源投入市场,一些竞争优势不明显的楼盘和项目会受到一些冲击。但是仅仅靠不动产登记就会推动房价大幅下跌也不太现实。

不动产条例实施将使决策更为科学、精准,有利于构建房地产市场健康发展的长效机制。制定调控政策不仅缺乏基础,而且容易发生偏差。从这个意义上讲,不动产登记对促进房价调控至合理区间还是有很大积极作用。

房产税会否在2015年推出

房产税在上海、重庆等地试点已4年多,至今迟迟未有进展,全面开征房产税到底还有多远?业内人士分析,2015年房产税出台的可能性很小。

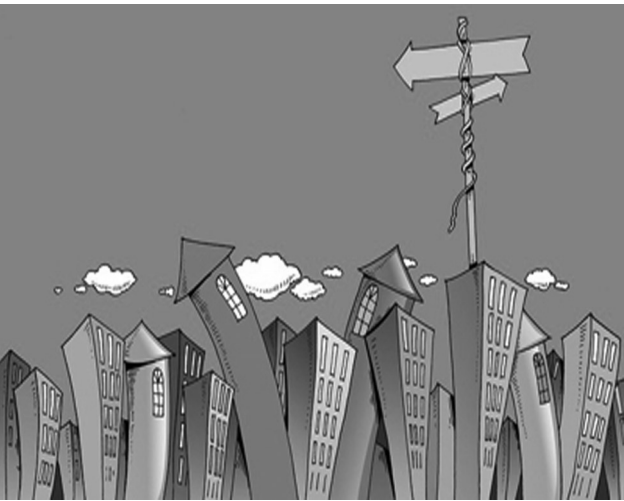
据全国人大财经委副主任委员郝如玉介绍,目前针对房产税的立法还没有形成一致的方案,因此房产税的推出肯定尚需时日。“目前争议的焦点在于房产税的定位。社会各界对于房产税赋予了太多的功能,寄予了太多的期待,例如反腐、降低空置率等。一个税种承担不了这么多的功能。”郝如玉说。

郝如玉表示,当前不倾向用全国的数据来征收房地产税。由于房产税是地方税,征收也是用来充实地方财政,倾向于以省为单位征收,因此只要本省内部统筹协调即可。不动产登记并不是为了推进房产税做准备,有没有跨省的不不动产登记、房产信息是否全国联网,与对房产税的出台都没有必然联系。

对于房产税开征的具体方式,现在有多种不同意见。黄文仔认为,房产税应从比较低的税率开始征收,而且应该按照人头统筹考虑,如果只对新增房屋收税不公平。梅兴保则建议,一般家庭自有住房和有多套房的家庭应该区别对待,不能一刀切,要因地制宜。

在郝如玉看来,如果按照“首套免税、二套优惠、三套征税”的做法,将会对居民的行为和心理产生不良导向。但按人均面积征收也存在缺点,对于在全国多地有住房的人,如何平衡一线城市和三四线城市的征收标准也是问题。

郝如玉表示,房产税要兼顾公平,但如果每套房屋都征收也不现实。“个人倾向于小切口的改革,针对少部分人征收。”她说。



坚持盘活存量,强化土地供后监管,加大闲置土地处置力度,是正在参加两会的不少代表委员的建议,也是调控房价的关键所在。2014年国家土地督察机构已经清理出批而未供土地1300万亩、闲置土地100万亩,不妨从这入手,该查的查,该罚的罚,该建的建。真正将这些闲置土地用到实处,楼市才可能避免再次上演“疯狂的房价”。

我看我说

确保楼市健康走向要根治“捂地、囤地病”

●姜琳 于文静

经济进入新常态,楼市走向依旧牵动百姓的心——2015年房价到底是涨还是跌?中国楼市何时告别暴涨暴跌实现健康发展?

要确保楼市健康走向,未来房地产调控还是得多在土地上做文章,挤出政府和企业手中的闲置用地,以增加实际土地供给,真正根治好“捂地、囤地病”。

前些年房地产调控的着力点始终在需求方面。从控制家庭购房数量、限制外地人购房,到上调首付比例、提高二套房贷款利率等,都是在消费者这头加以抑制。作为一种打压过高房价的硬措施,这么做短期内肯定会挤出过度投资和投机需求,有利于房价降温。但是如果将限购作为唯一手段并且持续使用数年,恐怕不仅会误伤部分合理的购房需求,也不利于

房地产整体健康发展。

与少数购房者的过度投资、投机相比,一些地方政府和房企“捂地”甚至故意抬高地价,才是真正该治的“病”。

统计显示,过去8年间供应的住房用地,按平均容积率1.5计算,可满足2.82亿人的住房需要,能建住房面积约84.36亿平方米,但是同时期入市的商品房面积远低于此。而土地的稀缺和对未来房价的预期,导致房地产企业“见地就拿,拿了就囤”。许多房地产企业的土地储备足够未来5年甚至7至8年以上开发。尽管按照规定闲置3年以上要收回,但是在实际操作中,很少听闻有政府向企业动真格的。

该开发的不开发,建房的没建房,最终导致供求关系不平衡,房价自然很难走向合理轨道。

楼市新政出台 房价会否重演2009年的“疯狂”?

●郑钧天 杜宇 孔祥鑫

瑞银首席经济学家汪涛认为:“事实上,中国住房的内在供求格局已发生变化——当前的住宅建设量已超过城镇人口增长和住房改善带来的需求。由于房价下降以及理财产品 and 海外资产等其他投资渠道的兴起,支撑投资性需求的诸多因素也正在消退。”

瑞银发布的研报显示,根据2010年第六次全国人口普查数据,目前中国居民的自有住房占比达85%—88%,而在城镇地区该比例约为75%—78%。城镇住房建筑面积达179亿平方米,农村达206亿平方米。这表明,不考虑住房质量的前提下,2010年时城镇和农村户均已拥有约1套住房。

上海中原地产研究总监朱来顺说,对比2009年楼市政策出台的节点,此次新政出台的市场背景有明显不同。“首先在供求关系上,当前楼市供求比达到1.3:1,而2009年供求比才1.1:1,当前供大于求的情况明显严重;其次,当前市场还是靠刚需或者改善型需求的购买力在支撑,而2009年由于没有限购政策,政策转向可以更充分地吸纳投资客入市;但现在市场上投资客相对减少,因为政策转向不足以让投资客相信存量可以一夜消除。”

信贷松紧不同 楼市“蓄水池”作用弱化

业内人士认为,自2010年起,中国楼市的信贷环境也由松趋紧。货币供应量增速趋缓使得楼市“蓄水池”效应弱化。

安信证券首席经济学家高善文认为,2009年的货币环境十分宽松,加之经济高速发展,居民收入提高快,“这时候老百姓买房,也是非常理性的选择。”

世邦魏理仕中国区研究主管陈仲伟指出,2009年12月末,广义货币供应量同比增长27.68%,而2015年的增速目标为12%。“楼市在某种程度上是一个蓄水池,可以吸纳超发的货币。房价也会随着水池的水位上涨。”

高善文表示,“2009年,在4万亿的财政刺激和10万亿的货币刺激下,中国的房地产价格创出历史新高,无论是一线城市还是二线城市,甚至包括县一级的地方都创了历史新高。”而在当前,中国房地产市场总体上正处于去泡沫和去存货的进程中。在此背景下,市场正在消化过去几年形成的大量过剩的供应。“这种供应过剩主要出现在二三线城市。”

一位银行人士告诉记者,2009年,银行有大量的信贷额度,当时房贷属于优质贷款品种,为增加房贷配给,7折利率屡见不鲜。而现在整体房价下行,房地产市场持续低迷的情况下,银

行甚至连首套房购买者都不愿意给予优惠利率。

理财渠道渐宽 楼市投资投机性需求转向

“为什么大家愿意买房子?因为房价涨的猛,过去二十年炒股赔得多、赚的少,而买房子是肯定赚的,由于缺乏投资渠道,因此楼市的投资性需求比较高。”上海易居房地产研究员严跃进说,过去三年,理财产品的崛起,让中国居民的金融资产发生了转移。

汪涛认为,住房市场存在两种需求,一是改善性需求,另一个则是投资性需求。去年以来,由于房价增长显现出停滞状态,许多城市的投资性买房需求发生了逆转。“这是因为投资性买房就是看涨,如果房价涨幅不大或者下跌,那么在大部分城市投资买房的收益其实是负的。我国住房租金收益率非常低,而理财产品一般收益率在4%—5%。

根据瑞银证券统计,2014年,居民金融资产约有16%投放于理财产品,股市投资则占到居民财富的19%。“相比2009年,中国投资者有了比房地产更好的投资渠道,加之随着人民币国际化和资本账户管制的逐渐放松,投资海外资产也比以前更加容易了。”

经济步入“新常态”中国楼市将“量增价稳”

旭辉地产总裁林峰表示,“房地产开发离不开宏观经济的整体支撑。房价增速跟GDP的增长是正相关关系。”

在2009年,中国的经济增速依然保持在“两位数”。而目前我国GDP增长已进入中高速发展期。“中高速发展让房地产市场不像过去十年那么火热,房价上涨速度也会慢下来。”林峰表示。

住建部政策研究中心主任秦虹表示,我国房地产市场已从总体偏紧进入到阶段性的总体偏松、部分区域过剩的状态。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,从三部门联合下发的通知核心内容看,本次新政重点利好的是已经拥有一套住房、亟需改善但同时购买力相对欠缺的合理改善型人群。“新政表明政府已经依据我国楼市现阶段的市场特征,把鼓励政策从首次置业人群调整为改善型人群。在我国经济增速放缓、结构调整的‘新常态’下,尽管本轮新政会刺激楼市在二季度持续复苏,但未来楼市像过去几年那样‘量价齐升’的情况将不会再出现。”胡景晖说。

一日发“两文” 政策执行后 购二套房成本能降吗?

●新华社记者 郑钧天 王凯雷

3月30日,中国人民银行、住建部、银监会三部委联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》,将二套房首付比例下限下调至四成,公积金贷款购买首套房首付最低降至二成。同日,财政部和国税总局也发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》,将普通住房营业税免征期由五年改为二年。

市场人士将这次“金融+财税”政策组合拳解读为“稳消费”、促房地产市场平稳健康发展的一剂“良药”。政策执行后,二套房购买成本能降多少?楼市能否迎来量价齐升行情?

“金融+财税”,能提振“住房消费”吗?

这次中国人民银行、住建部、银监会三部委联合发布的《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》,对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房,最低首付款比例调整为不低于40%。使用公积金贷款购买首套普通自住房,最低首付款比例为20%;拥有1套住房并已结清房贷的,再次申请公积金贷款购买普通自住房,最低首付款比例为30%。

市场人士分析称,此次政策的最大亮点在于居民购买二套房的首付比例下限降至四成。而此前,二套房购买者需要提供至少六成首付,一线城市的购房者更需要提供不低于七成的首付款。

“二套房首付比例过高在一定程度上会抑制住房交易,毕竟很多改善型购房者的资金难以支撑如此高比例的首付。这次的政策力度很大,在降低首付比例后,改善型购房需求将被释放、快速入市,尤其对一二线城市而言,中大户型的房源市场成交情况将继续向好;从全国来看,房企可以借此良机积极去库存。”上海易居房地产研究员严跃进称。

几乎同时,财政部也发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》,规定个人转卖普通住房,营业税免征期限由以往的5年变成2年。

上海中原地产研究咨询部高级研究员孙黎分析称,“新政策不但减免了满2年不足5年的普通住宅交易税费,还将释放一批存量房源。据对中原地产上海门店的调查,满2年不足5年普通住宅挂牌比重不超过市场总量的20%。”据测算,新政策执行后,上海全市二手住宅挂牌量增长幅度在7%左右。

改善型需求获支撑,购房成本会降吗?

“我看到政策后,立即给熟识的中介打电话,但都占线,后来不得不跑到单位附近的一家房产中介去了解情况,那里已有不少客户在咨询了。”广州市民陈晓芸最近一直在看房,她打算在女儿的学校附近再购买一套住房,以方便照顾孩子起居。

那么,执行新政策后,二套房的购买成本到底能降多少?据上海易居房地产研究院测算,以一套200万元总价的住房为例,如果按照目前一线城市首付七成的比例计算,首付款是140万元,需要向银行贷款60万元,如果按照商业贷款进行计算,在基准利率条件下,20年期等额本息的还款总额为102万元;而按照新政策四成的比例计算,首付款为80万元,需要向银行贷款120万元,按照同样的贷款条件,其还款总额为205万元。

简单对比来看,降低首付比例并不意味贷款成本降低了,实际还有所增加。七成首付下,首付和按揭贷款的总金额为140万+102万即242万元;而在四成首付下,首付和按揭贷款的总金额为80万+205万即285万元。后者要增加43万元的支付成本。

严跃进说:“账不能简单这样算,在七成首付的情况下,购房者需多缴纳首付款60万元。如果把这笔钱拿来投资,只要年化利率不低于2.8%,20年的利息总额将超过43万元,所以,购房者的成本还是降低了。”

新政策还规定,二套房贷款利率取消“1.1倍”限制,具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。这意味着,二套房的贷款利息支出也将有所降低。

此外,营业税免征“五改二”也直接关系买卖双方的“真金白银”。据中原地产测算,以上海为例,一套普通住宅交易可减少税费在13万元至25万元之间。

购房需求释放,房价会涨吗?

与广州的陈晓芸一样,许多购房者一听新政策出台,害怕房价会快速上涨,就立即赶往售楼处或者中介门店。政策松绑后房价会上演新一轮“上涨行情”吗?

市场人士普遍认为,新政策主要目的在于稳定住房消费,而不是大规模“救市”。短期内部分热点楼市或许会迎来量价齐升行情,而在库存较高的城市,去化压力依然难解。

中原地产首席分析师张大伟说,新政策带来的最大影响是直接的购房需求释放。“购房者情绪会大大提振,进而加快入市节奏。整体市场成交量将在4月快速上升,一二线城市存在房价上涨的可能性。”

“从目前情况看,二季度广州二次置业的比例至少将提高5个百分点,到16%至17%;二季度二手房住宅成交量或将每月提高6000宗,而此前每月不足4300宗。”满堂红置业广州分公司研究部主任周峰说。

但是,从全国来看,受制于库存高企,大部分地区的楼市整体仍将复苏乏力。国家统计局数据显示,截至2月末,全国住宅待售面积42177万平方米,同比增长23.4%。

招商地产南京公司副总经理孙海平分析,在三四线城市,新政策不会在短期内立竿见影。从全国来看,新政对开发商虽说是利好,但直接涨价还不太现实,房企应该还是去库存以跑量为主基调。

南京仁恒投资有限公司副总经理沈玉恩说,“新政策背后是政府市场调节的导向,最终决定行情的还是市场自身。”

招聘启事

因业务拓展需要,《白城日报》广告部现面向社会招聘广告业务人员。具体要求:

- 1、中专及以上学历,具有广告行业从业经验;
- 2、性格外向,具有较强的沟通表达能力;
- 3、良好的客户服务意识;
- 4、对广告业务工作有较高的热情;
- 5、具备较强的学习能力和优秀的沟通能力;
- 6、有敏锐的市场洞察力,有强烈的责任心和积极的工作态度。

工资待遇面议。

联系人:樊秀伟 联系电话:18743646559