

杭州“二十四条”房产新政难缓市场观望情绪



专家“会诊”上海楼市：楼市新政有利于保持经济平稳增长

◎本报记者 于兵兵

在央行、国税总局、财政部同时发文稳定房地产市场的同时,上海则连夜推出地方14条,进一步降低了二手房交易中的营业税和个人所得税减免门槛,其调整思路备受市场瞩目。

昨日,上海八位最具权威性的房地产专家齐聚上海社科院,“会诊”当下的上海楼市,因其中包括上海市政府参事等在内,业内视其为可能代表地方政府部分调控思路。

据悉,这八位专家包括上海社科院研究员张泓铭、戴晓波、上海财经大学房地产研究中心印望华、华东师范大学东方房地产学院院长张永岳、复旦大学房地产研究中心主任尹伯成等。

在23日会议上,有专家表示,这一系列政策促使刚性需求释放为有效需求,有利于保持经济平稳增长。

同时,部分专家达成共识,如果国际、国内经济形势仍不明朗,购房者消费信心不足,目前已经出台的楼市政策将对交易

量拉动有限。而一旦交易萎缩情况持续到明年,进一步的降价和暖市政策将不可避免。

今年以来,上海及全国楼市下滑态势明显,易居中国·CRIC中国房地产决策咨询系统显示,今年1-9月,上海商品住宅成交面积为688万平方米,仅为去年同期的41%。受此影响,房地产行业不仅未对宏观经济作出贡献,反而拖累了GDP的增长。

“上海克而瑞信息技术有限公司总经理于丹丹介绍,据上海市统计局公布数据,今年上半年,房地产业的增长贡献率为负数,导致上海上半年GDP少增0.4个百分点。进而导致相关生产资料需求下降,就业岗位减少,下游产业急速下降。多种原因导致上海经济增长减速,而且有继续加深的势头。而楼市大落容易引起产业衰落甚至溃败。”上海社科院研究员张泓铭表示。

根据克而瑞的计算,上海14条新政对购房者与售房者给出的优惠不可谓不诱人。其中以贷款成本缩小和二手房交易成本缩小的数额为最。举例来说,购买上

海一套内环以内85平方米的普通住房,房屋总价为125万元。首付20%为25万元,纯商业贷款100万元,贷款年限20年。9月15日以前,五年以上贷款基准利率7.83%,优惠利率按0.9下浮7.047%,经过9月15日和10月9日两次降息,再加上目前7折的利率下限,购房者最多可享受5.229%的年利率。100万贷款按照新政策,每年还债节省1.8386万元,20年差额高达36.7727万元。

另外,假设住房所有人转让一套内环以内85平方米的普通住房,房屋总价为120万元。该房屋3年前买入,在免除印花税、营业税和个人所得税后,售房者转让房屋税收总成本减少了9.72万元。

但是,楼市成交是否回暖不仅取决于涉及投资成本的政策松动,还有宏观经济信号,舆论氛围的引导,以及股市等其他资本市场的复苏。如果仅仅在政策上有所松动,但宏观经济持续走低,购房信心能否快速提振仍存在疑问。”于丹丹表示。

杭州救市新政“二十四条”的出台,选择在房博会召开前,这让业内人士认为,杭州“选择”了一个分外微妙的时间节点。

恰好赶在杭州房博会开幕之前出台的“二十四条”,无论是从实施力度还是涵盖范围来说,都较之南京市的“二十条”有过之而无不及。政策出台背后的真正意义,究竟是在于救市还是自救?其成效是否真能如决策者所愿,达到想像中的预期效果?本报记者采访杭州楼市时发现,无论是新房市场还是二手房市场,僵持气氛仍然浓郁,一场买卖双方“较量”,其实才刚刚开始。

◎本报记者 唐文祺

楼盘 降价调整随风而逝?

杭州市政府将出台救市措施的说法,早先一直在坊间盛传。随着《杭州市人民政府关于促进杭州市房地产市场健康稳定发展的若干意见》于10月14日上午10时悄然出现在杭州市政府网站,坊间传言终于完全变为现实。

《意见》共有二十四条。在“二十四条”出台后三天,浙江省第十五届(秋季)房地产博览会开幕。对“二十四条”出台这一时间点的选择,业内人士大多认为,“着表现现出了政府力挺楼市的信心和决心”。

据杭州中原地产提供的数据显

示,今年1至9月间,杭州新房市场在5月份达到月成交量2661套的高峰,8月份则跌至谷底,月成交量1111套。环比跌幅为32%,同比下降了59%。

在这种情形下,杭州开始有楼盘采取优惠政策以刺激消费。9月初,杭州万科公开打折降价的举措,犹如往池水里扔入了一块大石头,一下子搅乱了杭州楼市。一时间,坊间消息层出不穷:杭州楼盘打折之风蔓延至市中心、有个别区域的价格已被拉至三年前……似乎杭州楼市已经面临着深度调整。

然而,当记者深入踏访杭州房地

产市场时,却发现事实并非如此。“二十四条”出台后的第二天,杭州楼市表面平静如水。记者在杭州当地暗访了几个楼盘,售楼处门可罗雀的情形比比皆是,但早先喧嚣一时的楼价打折或降价的现象却并未出现,开发商恢复原价或坚持不打折的情况倒是屡见不鲜。

在位于江干区的绿城·玉兰公寓销售中心,记者得到了销售人员礼貌却斩钉截铁的回答:我们的楼盘不打折。在一个位于钱江新城的楼盘,售楼小姐明确表示,打折活动已在国庆节后结束。

会展 人气趋旺但下单谨慎

10月17日至20日内举办的杭州房博会,在杭州和平会展中心和浙江世贸中心两大展馆举行。鉴于“二十四条”的出台,此次房博会受到了前所未有的关注。

资料显示,本届房博会共有100余家杭州及周边地区房地产相关企业参展,展位达到2194个,参展楼盘190个。其中,可销售楼盘130个,商品房(住宅)可销售面积195.25万平方米,达到1.6万余套。

记者在房博会开幕首日赶往和平会展中心,许多市民拥挤在展台处拿取资料,人气显然比想像中的更旺。

针对10月份的房博会,某知名网站做的网络调查显示,市场对于房价的观望情绪仍然浓郁。调查结果表明,虽然有42.4%的受访者表示有买房计划,但同时也明确表示会“等待更低折扣”。67.17%的人对未来房价

看跌,仅仅只有4.63%的购房者认为会有较为平稳的回升。

记者在两个会场分别逛了一圈,许多楼盘并没有采取促销措施,且大多数已售楼盘也恢复到原先售价,只有少数几个推出了特价房源。大多数市民表现出了对特价房或促销房的青睐,而正常售价的楼盘展厅问津者寥寥,买卖双方形成了鲜明的“对峙”。

记者观察发现,许多市民只是前来进行问价和咨询,有些房源的沙盘前挤满了人,但真正愿意坐下来洽谈的却不多。来自绍兴的王女士看中了滨江集团的一个楼盘,她很老练地挑选了两套位置较好的房源。据她所称,“二十四条”新政中购房人户对她的吸引力很大,考虑到小孩子快要考大学,因此决定来杭州置业以解决就学问题。但是,她也仅是填写了一下意向表,还是想看后市反应怎么样。

另一位陈先生态度更明确:现在在全球经济波动,钱放在自己手里才牢靠。开发商肯定是缺钱的,出救市政策只能说明资金更有问题。看中的楼盘没有跌到心理价位,我肯定不会买。”

杭州中原地产提供的数据显示,房博会进行的四天,新房预定数量屡屡攀升,然而,实质成交数量四天共计159套,平均日成交量约40套左右,却与新政出台之前相差无几。

房博会闭幕后,杭州中原地产做的最新调查显示,新政出台之后,仍有43.9%的被调查者打算推迟购房计划,与今年5月份杭州房交会的调查结果做对比,购房计划延后趋势明显。分析师认为,在当前的市场条件下,期待价格回归的趋势非常明显。与2007年相比,2008年10月份的市场需求表现,更为接近去年上半年的情况。”杭州中原地产分析师表示。

市场 在降价与不降之间摇摆不定

“二十四条”出台的意义,其心理暗示作用更大于实际效果。”广厦天都城集团副总经理王旭飞表示。在记者对多家杭州当地开发商的采访过程中,业内比较一致的看法是,9月份的杭州万科打折行为,等于实质性拉开了杭州楼市调整的序幕。

然而,在是否会跟风采取降价措施的态度方面,杭州房地产企业却分裂成为两大阵营。有人认为,万科降价是一个有着深远考虑的举措,采取率先打折的行径,对于房地产企业来说,既可以降低风险,又可以快速回笼资金。而持相反意见的开发商则认为,打折未必能够回暖市场。

杭州滨江房产副总经理朱立东的看法颇具代表性,他认为,万科降价产生的边际效应只会递减,并不会带来理想的销售成交数量。从实

际的市场反应来看,第一个打折的楼盘的确会吸引不少购房者,但接下来的几个楼盘打折,反响并不好。”

在两厢观点僵持不下的情况下,对杭州房地产市场究竟救还是不救,一直颇有争议性。“一般来说,杭州楼市平均日成交量在80-100套属于合理状态。”朱立东认为。但自今年5月份之后,每个月的平均日成交量都在60套以下,在价格高企不下的8月份,市场表现尤其低迷。

而最能直接体现市场性的杭州二手房市,据杭州中原地产提供数据,伴随着当月成交均价的微幅上扬,9月份的成交量却缩水至612套,环比跌幅24.4%,同比则下降了71.1%。而国庆黄金周期间,全杭州市二手房的成交量仅为46套。

我爱我家浙江公司市场研究中

心主任周包军认为,成交量的明显萎缩有着多重原因,首先,2007年的杭州二手房市上升过快,导致市场成交均价出现明显涨幅;其次,在今年全球经济形势波动的情况下,民众的购买力却表现出不足。7、8月份之后,杭州二手房市场的房东心态开始恢复理性,不断提价的情景已不再出现。但由于之前房价虚高的状态已经比较普遍,而房东主动降价的却很少,从而形成买卖双方的僵持状况。”周包军说道。

接下来,10月14日杭州市政府的救市举措正式出台。然而,市场反应却并不乐观。在某知名网站所做的杭州楼市主题调查中,逾八成的网友认为杭州楼市“不需要”救市。仅有8%的被调查者表示会在下半年购房,绝大部分受访者表示不会立即入市。

未来 提振信心才是要点

浙江大学房地产投资研究所所长赵杭生认为,“二十四条”的出台,并不会迅速消除目前市场的观望气氛。“地方政府虽然已经开始救市,但‘暖风’的力度还不够抵挡寒流,因此后续不确定性非常大。”

不过,市场还是产生了一定的反应。我爱我家周包军表示,房博会开幕当天的10月17日,日成交量达到51套,表现非常“积极”,“这在一个半月来没有出现过。”据了解,根据新政中的税费补贴,假设一套总价120万元的二手房达成交易,卖家原本需支付各项税费共79800元,根据文件规定,如今可给予补贴55680元;而买家则从原先的19600元税费缴纳,经补贴之后可减少至4720元。周包军认为,财税方面实施力度

较大,对于恢复市场信心的作用比较明显。

不过,越来越多的消息表明,各地方政府的纷纷自救行为,正在受到肯定。住房与城乡建设部副部长仇保兴在日前召开的某论坛上公开表态,“应该给各城市政府一定的自由度,各地的政府应该说有能力、也有责任,做出一些政策上的选择。”

在杭州举行的某高峰论坛上,中国房地产业协会的副会长兼秘书长朱中一的言辞可能更为接近核心。他认为,目前从全国范围来看,房价涨幅的趋缓,以及一些高价城市房价的适当回落,虽然是宏观调控所期望的效果。但由于居民“买涨不买跌”的心态,使得购房者的观望气氛开始向全国蔓延。“特别是今年下半年以

来,房地产市场呈现出较快的下行趋势,市场信心的明显不足,使得不确定性增加,稳定房地产市场压力很大。”他说道。

他进一步指出,房地产市场快速下行的原因,基于多重环境因素影响,如美国次贷危机与全球经济明显减速;宏观调控政策的叠加及住房保障的推进;加之房地产市场本身开始进入了调整期。“政府即使现在出台有关稳定房子的政策措施,目的并不是为了维持一些地方的高房价,也不是为了解决地方的财政问题,主要是为了防止房价的大幅下跌,为了整体行业的平稳发展,以及国民经济的平稳发展。”

其实,这才是未来全国性救市政策出台的出发点。

新闻分析

房产新政有望放大楼市成交量

22日,财政部、人民银行和国家税务总局宣布对个人住房交易环节的信贷、税收政策作出调整,降低住房交易成本。有关专家认为,此次房地产组合新政策的优惠实在,有望改变目前楼市成交量日渐萎缩的现状。

房地产组合新政中,自10月27日起,金融机构对居民首次购买自住型和改善型普通自住住房提供贷款,其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍,最低首付款比例调整为20%。

以一套房均价为每平方米1万元的90平方米普通住宅计算,购房者首付只需18万元,剩下72万元的贷款假设按照20年贷款期限等额本息还款,目前银行5年以上贷款利率为7.47%,其利息将达到66.89万元,月供为5787.07元,按照新的政策计算,其利息则为44.24万元,月供4843.24元。仅利息一项,就能节省22万元。

当然,这主要是一种理论上的计算。因为目前各家商业银行有关房贷的实施细则并未出台,深圳一位银行业内人士告诉记者,如果执行房贷利率下限,5年以上贷款利率为5.229%,而5年期的存款利率为5.58%,就会出现存贷倒挂,而存贷差恰恰是目前银行利润首要来源。所以,“贷款利率下限”目前来看只是一张“画饼”。

“太好了,能够节省这么多钱!”在深圳科技园上班的段小姐兴奋地说,她住在深圳中心区,房子只有60多平方米,不能满足家庭需要,所以她一直想到关外买一套大一点的住房。今年深圳春秋两届住房交易博览会,她都积极去看房,看中了万科的一个楼盘,但每平方米1.1万元的价格让她望而却步,开发商也一直不肯降价,最后只能作罢。现在购房的贷款利息和契税都下调了,她觉得可以再仔细盘算一下是否可以出手了。

当然,也有一些购房者还是希望等等看。深圳市民王先生说,房价下降是个大

趋势,在经济不景气的大背景下,等到明年买房可能会更加实惠。而且到时也能享受眼前的这些政策优惠。

事实上,出于“买涨不买跌”的心理,自从去年10月深圳楼市进入调整期以来,很多购房者就陷入了观望和等待之中,楼市的成交量一降再降。来自深圳国土房管局的最新统计显示,今年1月至9月,深圳市新建商品房销售面积259.94万平方米,同比减少47.81%。其中,住宅销售面积同比减少46.32%。

“成交量应该是每次楼市调整最应该关注的事情。”世联地产(中国)投资顾问有限公司董事长陈劲松说,成交量的萎缩,意味着开发商普遍面临着资金压力,并连带其他关联行业不景气。政府出台政策,针对成交量做文章是切中要害的。

房地产新政策让很多开发商十分鼓

舞。“楼市低迷已经造成房地产固定资产投资的下降,这意味着,如果不采取措施,楼市在经历完眼前的调整之后,很可能在未来几年迎来更为严峻的供求失衡。”金地集团总裁张华纲说。

以深圳为例,据深圳国土房管局统计,今年1月至9月,深圳市完成房地产开发投资305.44亿元,同比减少2.46%,其中商品住宅新开工面积386.02万平方米,同比减少13.13%。

房地产组合新政策对地方政府刺激楼市行为的肯定,也引起了众多关注。国信证券地产行业首席分析师方焱认为,部分城市推出刺激市场政策后,楼市的销售状况并没有明显改善,后续政策还有很大的想象空间,包括二套房贷政策的松动、缓解开发商资金链紧张以及调整供应结构、放松外资限制等。(新华社电)

产权交易公告

受委托,南方联合产权交易中心现组织对以下标的进行公开挂牌交易:
广州军交运输实业公司 100%产权
 一、转让方:广东华建企业集团有限公司;
 二、标的企业注册资本为¥200万元,经营范围包括:主营:代办运输、公路运输、代售客票、代培汽车驾驶员、汽车修理、住宿、餐饮服务。运输、修理、饮食经营许可证等。兼营:批发、零售、代购、代销:普通机械、五金、交电、汽车及摩托车零部件、建筑材料、化工原料及石油制品(不含化学危险品)。
 三、挂牌价:¥2000元
 四、挂牌期:2008年10月24日至2008年11月21日17:00止。
 五、受让方必须在公告有效期内提交书面受让申请并接受让条件提交相关证明材料。
 详情请登陆网址: <http://www.csuaec.com.cn>
 咨询电话:020-22360102

南方联合产权交易中心
二〇〇八年十月二十四日