

2013年5月3日 星期五
 责任编辑:王娟 电话:6203145
 版面设计:李珊玲 校对:臧华

楼市细则执行满月

京沪穗等地成交量大幅下滑

截至目前,“国五条”细则执行已经满月,各地楼市表现不一,其中北京、上海等一线城市受新政影响明显,成交量大幅下滑;三、四线城市则表现平稳。对此,业内人士分析认为,由于限购限贷以及交易个税提高等政策的影响,购房人普遍陷入观望,预计未来半年内,楼市成交量将继续维持低位运行,北京部分地区房价或出现稳中有降。

一线城市楼市成交量大幅下滑

一个月前,各地“国五条”细则相继出台,楼市陷入新一轮政策调控期。目前,新政执行满月,各地楼市表现不一,一线城市及三、四线城市表现出明显的成交量差距。

一线城市的北京,中新网房产频道从北京市住建委及相关机构统计数据得知,刚刚过去的4月份,北京新建住宅签约套数为8280套,环比下调幅度为57.3%;二手房网签量仅为5212套,环比3月份网签量大幅下跌88%,同比下跌47.8%。

从统计数据可以发现,北京在过去的一个月里住宅市场成交量大幅下滑。分析其中原因,伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,受楼市调控政策,尤其是限购限贷从严和交易个税提高政策影响,购房人群普遍陷入观望,部分购房需求不是十分迫切的人群选择延迟或取消购房计划,购房需求的减少直接导致了4月份成交量的大幅萎缩。

中原地产市场研究部总监张大伟分析认为,在二套房全面认贷又认贷、限购再升级的影响下,需求已经减少,而二手房个税也使得升级置业需求萎缩。

日前,《时代报》报道称,4月1日~24日上海商品房成交套数10093套,环比上月同期下降32.1%。中广网5月1日报道,广州4月前半月新建商品房网签不足3000套,比3月下降超过20%。各地围绕“国五条”制定的房地产调控政策细则执行以来,一线城市交易



量大幅下降,三、四线城市相对平稳。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌认为,“按差价20%征税”这一条款成为分水岭,让一线城市和三、四线城市的房地产市场呈现冰火两重天的态势。

房价上涨势头得到初步遏制

据中新网房产频道了解,楼市成交量下滑尤其是一线城市跌幅明显,但房价目前保持平稳。

根据伟业我爱我家市场研究院的数据统计,4月份北京二手住宅成交均价仍在26000元/平方米到27000元/平方米,与上月均价基本持平。胡景晖表示,虽然大部分业主目前尚没有降价意愿,但是也没有继续调高报价的冲动,在政策调控作用下,自去年四季度以来房价接连上涨的势头已经得到初步遏制,房价已趋于平稳。

同时,由于北京、广州等地先后执

行严格限价政策,新建住宅价格基本停止上涨。张大伟认为,因为严格的限价政策,4月,北京新建住宅价格基本已经停滞,甚至部分项目的签约价格与2012年年底的上一期价格接近,这使得4月份均价明显停涨。

那么,未来一段时间各地楼市将会维持怎样的表现?就北京而言,胡景晖分析认为,受楼市调控影响,本轮的市场低迷期或将持续半年左右,即在9月份之前,北京的二手房交易量都将维持在目前的低位。伴随交易量的持续低迷,北京二手房价也将在这个区域房价回落的带动下稳中有降。

张大伟表示,在限房价、竞地价的条件下,限价政策执行的时间起码会维持到2013年年底,过高的资金成本将使开发企业只能选择加快销售。

(据中新网)

商品房限价手段不可轻易使用

在房价不断创新高的背景下,广州本周终于祭起了限价法宝。据报道,广州从4月24日开始,全面执行商品房住宅预(销)售价格网上申报制度,开发企业预(销)售商品房住宅前,须办理预(销)售价格网上申报,并接受国土资源部门的价格指导,甚至还有传言称,广州住宅今年成交均价不得超过去年。

从政府的逻辑看,从限贷、限购再到目前的限价,这是一个合乎“情理”的过程,没什么不妥。何况,这是为了民生着想。高房价让很多中低收入家庭买不起房,导致民怨沸腾,影响社会稳定,政府作为人民政府,有义务将房价压低。

价格是市场的基本信号。市场的供求乃由价格这一杠杆来调节。假如价格失灵,不反映商品的内在价值和供求关系,它也就不能调节生产和流通,从而实现资源配置;也不能促进竞争和激励,决定和调节收入分配等。这样的市场就不是一个真正自由的市场,市场经济也就名存实亡。

商品房,顾名思义是一种商品,既是商品,就该按市场经济的规则办,采取市场的手段去调控。目前来看,市场的“子弹”并没有完全打完,何况,政府已经采用了限贷和限购的行政手段。虽然这两种手段未起到明显效果,但不能由此说明在行政调控的程度上,还要再加码,直接去管制价格。如此,非把市场管死不可。

退一步讲,承认这个规定在当前有其合理和必要性,又如何去实施它?要确定一个合理的指导价格,政府就需对当地房地产市场价格变化有全面、及时的了解,对房地产市场资金、土地的使用情况,对商品房的销售及积压情况,也都要有实实在在的真正数据作依据,并通过一套透明的机制来保障。如果由某个部门、某个人说了算,则容易引发权力寻租和腐败。所以,“指导价”该如何确定,由什么人来确定,究竟什么样的价格才算“过高”,怎样的价格才算“合理”,什么价位才能通过发预售证,等等,存在一系列不确定因素。

房价调控到今天,无论从民生还是从中国经济的健康发展着想,高房价确实必须得到抑制,政府也确有义务去抑制高房价,但在政府采用行政管制的方式去打压房价前,不能单单“忘”了政府自身就是制造高房价的一个重要因素。所以,政府若要真正压制房价,可以减少自身的土地出让收入,改变单一的“价高者得”的土地出让模式,对土地实行限价。政府如果不想对土地限价,也可将土地收入的一部分拿出来盖保障房,通过扩大保障房供应来遏制商品房价格过快上涨。(北青)

楼市时评

新政引发房企融资潮再起

纷纷布局海外市场

“新国五条”新政在不少地方的严格执行,引发了企业对于未来市场的不确定性预期增强,纷纷加大了在海外的融资步伐。

4月以来,包括佳兆业、金轮天地、五矿、越秀等房企纷纷开展了大笔的海外融资活动,其中佳兆业确定了18亿元的离岸人民币债券,为期三年利率6.875%;金轮天地发行了6亿元人民币的票据;越秀地产开展了1.5亿美元三年期贷款的联合筹组。

中原地产市场研究部总监张大伟表示,尽管今年一季度的房企销售业绩大多不错,但是楼市调控继续加码,住宅利润率下降已经成为行业共识,这导致不少企业开始转型商业地产、旅游地产、养老地产,导致资金需求加大。

其实从3月开始内地房企赴港融资重现活跃。

据中原地产研究中心监测,3月知名房企赴港融资共有9笔,融资规模超过40亿美元,在经历了2月春节的低谷之后再度活跃。在融资成本方面,年利率则在2.755%(万科)到13.25%(恒盛)。对于实力强劲的房企而言,海外融资成本低廉,加上人民币升值趋势,以及海外项目的增加,使得知名房企积极发行海外债券融资成为趋势。而在2012年全年,知名房企海外融资额仅在百亿美元左右。

值得注意的是,在国内企业纷纷向海外融资的同时,不少国际资本也开始募集资金准备加码中国内地房地产业的投资,黑石在4月曾传出消息,募集40亿美元房地产基金专门投资中国以及亚太的房地产市场。

同时,近期不少房企开始把目光转向海外投资,包括万科、万达、碧桂园、绿地等知名房企,纷纷布局海外市场,项目大多以旅游地产、居留权、移民、教育资源等为卖点,面向国内被限购的客户。(据《北京商报》)

北京二手房一年来首次停涨

购房者转入观望

京版国五条实施满月,京城二手房市场率先遇冷。中介统计显示,4月份二手房成交均价为27820元/平方米,比3月份微跌0.1%,出现了一年来价格的首次停涨。分析认为,北京房价3个月内零上涨的可能性非常大。

二手房成交均价环比微跌

中原地产市场研究部统计数据表示,4月份北京二手住宅成交均价为27820元/平方米,相比3月份微跌0.1%,成交均价出现了一年来的首次停涨。多家中介机构表示,楼市新政中关于税费的调整,让购房者转入观望。

据不完全统计显示,4月份二手房市场中超过90%的交易都是满五年唯一房源,个别涉及个税的房源,税费都是买卖双方协调,解决办法都是:卖方下调部分房价,买方支付个税是主流。也就是说,市场实际交易中,买卖双方缴纳个税各一半的比例。而且买方会考虑综合支出,购买有个税房源的总支出不会超过无个税房源。中原地产市场研究部总监张大伟透露,目前市

场挂牌房源中,涉及个税的房源均价相比同类型房源要低3%~5%。而且从议价空间看,有个税的房源议价空间明显超过无个税房源,涉个税房源均价已经逐渐出现了下滑。

二手住宅网签创16个月新低

综合北京住建委网站和多家机构的统计数据,4月份全市二手住宅网签总量仅为5212套,环比3月份的网签量大幅下跌了88%,与去年同期的网签量相比下跌了47.8%。二手住宅网签量创下16个月来新低。

中介机构认为,改善型需求在逐渐离场。理由是,户型成交变小。中原地产研究部统计数据表示,4月份网签合计签约465885平方米,套均面积为89.4平方米。相比1~3月均出现了明显的下调。“有换房需求的房主之前部分有过贷款,如果卖一买一,首付等压力都有所增加,而且再寻找合适的改善型二手房难度也加大。”

伟业我爱我家市场研究院的数据统计显示,4月份北京二手房市场新增

客户需求量比上月下跌17.5%;新增房源挂牌量与上月基本持平;新增买卖合同签订量比上月下跌近七成。

房价未来3个月下跌可能性大

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析表示,受楼市调控影响,本轮的市场低迷期或将持续半年左右,也就是说在9月份之前,北京的二手房交易量都将维持在目前的低位。伴随交易持续低迷,北京二手房价也将在这个区域房价回落的带动下稳中有降。

张大伟判断,北京楼市调控的政策压力最大的并非二手房市场,而是新建住宅市场。在有限价房入市稀释放价的情况下,北京预售证监管的力度不会降低。如果监管时间超过2个月,不仅要面临客户需求变化的影响,各家房企的资金压力也将明显加大。所有预期在1~2个月的市场博弈后,很可能出现部分项目加快预售。目前来看,北京房价3个月内零上涨的可能性非常大。北京楼市调控的效果可以说将是全国最明显的。(据《北京晨报》)