

2013年7月19日 星期五
 责任编辑:王娟 电话:6203145
 版面设计:郑虹 校对:刘凤

七月楼市平淡

下半年房价以稳为主或局部下调

进入7月,多个城市的楼市开始“降温”。机构数据显示,7月首周,全国40个大中城市商品住宅共成交487万平方米,环比上周回落23%,业内人士表示,7月是传统的楼市淡季,尽管下半年开局的第一个月成交转淡,但重点城市下半年仍将是推盘高峰,供应量季节性加大,绝大多数城市潜在供应充足,全年增长无忧。房价以稳为主或局部下调。

根据北京住建委公示的每日网签数据统计显示,2013年7月上旬(1日~10日)北京全市住宅(新建商品住宅和二手住宅)网签总量为5319套,与6月上旬同期相比下跌8.5%,与去年7月上旬同期相比下跌40%,出现双降局面。7月第1周,济南楼市共成交商品房为1395套,相比于前一周的1830套,下跌23.77%。其中,住宅共成交1174套,比前一周减少210套。

上海金丰易居 & 佑威联合研究中心发布监测数据显示,7月首周上海市新建商品住宅成交面积为16.13万平方米,环比(较前周)暴跌45.48%;成交均价为24825元/平方米,环比上涨5.10%;新增供应面积为11.93万平方米,环比上涨224.18%。

杭州方面,来自杭州透明售房网的数据统计,7月第一周主城区商品房成交985套,比6月最后一周的1420套下降了近四成;预订量则是从上周的298套跌落到本周的215套,下降了3成;而7月第一个周末杭城只有四个楼盘开盘,相比6月动辄七八个楼盘扎堆开盘的周末,真是冷清了不少。

根据中原集团地产研究中心数据显示,7月首周,全国40个大中城市商品住宅共成交487万平方米,环比上周回落23%,与



2012年周均成交水平基本持平。各线城市成交均环比有所减少。其中一线城市跌幅最大,为39%;二线、三四线城市环比跌幅相对较小,分别为16%和22%。

7月“淡季”效应的出现,也让业内人士对下半年楼市走势颇为关注。中国房地产业学会副会长、北京大学教授陈国强认为,对下半年楼市没必要太悲观,也不能太乐观。综合市场供求两方面的

影响因素,在保持经济稳增长、坚持房地产调控政策、推进城镇化发展的调控政策影响下,楼市下半年相对平稳。

中国指数研究院的报告则认为,重点城市下半年仍将是推盘高峰,供应量季节性加大,绝大多数城市潜在供应充足,全年增长无忧。在推盘力度的带动下,重点城市下半年成交量将逐渐恢复,但恢复力度有限,全年仍将好于上半年,全国商品房销售面积增速

下半年明显下行,绝对水平将再创新高。而在价格方面,全国价格环比涨幅趋缓,不同城市表现分化,一线和部分二线热点城市的供需矛盾未缓解,地王频现加大房价上涨预期,绝大多数城市成交量可能因为供应上升而增长,但库存水平仍在高位,房价以稳为主,也不排除在资金面紧张和供应过剩情况下出现局部下调的可能。

(据中国新闻网)

房地产也要盘活两个存量

国家统计局最新公布的数据显示,前6月全国房地产行业在开发投资、新开工面积、销售情况及资金状况等方面均呈现出增长态势。房地产业整体平稳向好,下半年调控压力有所增加。面对新形势,用好房地产市场增量,盘活房地产市场存量,打破供求失衡的格局已成当务之急。

房子和其他商品一样,价格取决于市场供求。当前调控思路大部分是从需求端入手,想通过抑制不合理需求来平抑房价,如限购、限贷等典型干预需求的措施。虽然调控取得了一定的成效,但并未从根本上改善、解决供需矛盾,反倒出现了空置率高企,存量房待价而沽、坐地生财的情况。这也是房价陷入“屡调屡涨”怪圈的主要原因所在。

在住宅市场,由于持有成本不高,各地均有一定数量的住房

被囤积、闲置等待涨价。盘活住房存量,实际上是一种供给结构的改善,增加持有环节税费,迫使存量闲置房进入市场,将有利于市场流通,缓解供求失衡的局面。当下政府调控的关键是要增加住房供给、疏导需求,引导存量和增量共同入市。

和住宅市场存量一样,土地市场存量也亟待盘活。最近一段时间,全国土地市场持续活跃,知名房企频频出手,多地频现“地王”,土地价格也持续攀升。中国指数研究院统计显示,上半年,全国300个城市各类用地平均溢价率为14.5%,较去年同期高10个百分点;其中,住宅用地溢价率达17.4%。

在这样的背景下,盘活存量无疑有利于遏制土地市场的躁动和地价的持续上行。实际上,国土资源部曾多次剑指闲置土地,但

效果一直不彰。长期以来,在“土地财政”的驱动下,地方政府与开发商已形成一种特有的“共生”关系。对开发商来说,在房价上涨和土地越来越少、升值越来越快的共同预期下,囤地时间越长赚得就越多;而开发商囤地助涨地价也是不少地方政府所乐见甚至是期望的,这是调控政策在执行过程中遭遇重重阻力的根本原因所在。

最新数据显示,截至今年5月31日,全国闲置土地3.55万公顷,其中房地产闲置土地1.07万公顷。盘活如此庞大的存量土地,必须斩断土地闲置中的利益链条,加大对地方官员的问责力度。如此,可大大缓解目前市场供应量偏紧的状况,有利于引导市场的理性预期,平抑持续上涨的地价、房价。

事实上,部委层面已经有所

动作。国家税务总局近日下发通知明确,研究扩大个人住房房产税改革试点范围。国土资源部也明确表示,下半年重点查处闲置土地,并在土地利用动态巡查试点城市做法的基础上,在全国范围建立土地利用动态巡查制度。

值得注意的是,由于房地产市场利益盘根错节、积弊已深,其调整必然要依托自身的转型和系列改革。在“去行政化”的大调控方向下,一方面,应稳定市场预期,强化既有政策的落实和执行;另一方面,应加速推进城市住房信息系统联网、房产税试点扩围等长效机制的建设,从而真正盘活房地产市场存量,缓解供需矛盾,促进房地产市场理性回归。

(李佳鹏)

税务总局研究房产税试点扩围

专家称不会拖太久

近日,传多个城市已将房产税试点方案上报国务院待批。有媒体报道,国家税务总局日前下发通知称,研究扩大个人住房房产税改革试点范围。专家对此表示,房产税试点范围已是箭在弦上之势,不会拖太久。

房产税试点扩围已提上日程

据了解,该消息是基于国家税务总局7月12日在其官方网站上发布的《关于转变职能改进作风更好服务大局的通知》。文中第四项规定明确提出:“积极研究综合与分类相结合的个人所得税制度,公平收入分配。研究扩大个人住房房产税改革试点范围。”

该通知还称,将进一步加强税收信用体系建设,探索建立纳税信用评价规则、信用记录公开查询和社会共享制度。

值得注意的是,这是国家税务总局首次明确提出将研究扩个人住房房产税改革试点范围。

据了解,早在2月20日国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施中,已明确提出扩大个人住房房产税改革试点范围。之后,国务院批转国家发改委《关于2013年深化经济体制改革重点工作意见的通知》提出,将扩大个人住房房产税改革试点范围。

业内人士认为,房产税试点扩围已是箭在弦上之势。

专家:不会拖太久效果别太期待

目前征收房产税的试点城市仅有上海、重庆两地,而扩围的消息自年初就传得扑朔迷离。

业界有一种说法,目前房产税的技术手段已经不成问题,至于为何迟迟不能在全国范围内展开,关键在于地方政府的执行力上。

财政部财政科学研究所所长王朝才表示,确实从技术层面上来说已经不存在问题,主要还是看地方政府的积极性。地方政府应该是考虑到房产税一旦实行,会对当地楼市产生很大的影响,因此有所顾忌。

“如果地方政府已经将试点方案上报国务院,那估计拖的时间应该不会太长。”王朝才认为,从长远来看,征收房产税是有必要的。

他表示,地方政府能够从房产税得到一些收入,这样就可以替代出让土地的方式。从制度上来说,这也是一个很漫长的过程。

王朝才认为,从短期对楼市的效果来看,不要期待房产税你太高。“以燃油费为例,提高燃油费,难道大家就不开车了吗?并没有。无论是上海、重庆,房产税的费用是房价的千分之六和千分之四,平均下来就是千分之二点八。1000块钱交2块8毛钱,也不会交的太高。”

在他看来,现行的房产税也没有起到立竿见影的效果。目前上海的房产税征收还只是停留在流通环节上,而对于已经拥有的房子还没有征收。在上海、重庆方面,可能觉得有很多困难,有待继续观察和试行。

“从长期的效果来看,对于买很多房子的炒房客,限制就比较大。”他表示。

(据新华网)