

盘点影响 2015 年楼市九大关键词

2015 年,高速增长、谁都能掘金的黄金楼市告一段落,房地产市场进入下半场。在去库存的大基调下,降息降准金融政策持续释放资金流动性,公积金松绑,二手房交易等利好政策轮番而上。开发企业也积极寻找新的门路,互联网+、众筹、转型跨界等,成为了 2015 年楼市的关键词。

去 库 存

去库存,成为 2015 年楼市的主基调。11 月 30 日,中央财经领导小组第十一次会议提出,化解房地产库存,促进房地产业持续发展。近日,习近平总书记在中央财经领导小组会议上提出的化解过剩产能,开展降低实体经济企业成本行动,化解房地产库存和防范化解金融风险等“四个歼灭战”,将成为中央经济工作会议的重要内容。

国家统计局公布数据,到今年 10 月末,全国商品房待售面积 6.86 亿平方米,比 9 月末增加 2122 万平方米。其中,住宅待售面积增加 1180 万平方米,办公楼待售面积增加 56 万平方米,商业营业用房待售面积增加 709 万平方米。

点评:事实上,一线城市和二三线城市的库存情况不一。根据石家庄住建局提供的数据显示,今年 1-9 月份,石家庄商品房实体可售面积为 831 万平方米,与去年年底相比下降了 20%。商品住房可售面积为 301 万平方米,与去年年底相比下降了 49.1%。商品住房可售面积降幅如此之大,可以看出在目前的市场中,商品住房去化速度一直平稳向上,库存消化并没有太大难度。

降 息 降 准

今年以来,货币流动性持续释放,5 次降息 4 次降准,是金融政策利好楼市的最为直接的表现。连续 5 次降息,五年期以上贷款基准利率由 6.15% 下调到了 4.9%,调整幅度达 1.25 个百分点。直接利好购房者月供下降、利息直减,信贷成本已降至最低。同时,降准增加资金流动性,降息大大降低房企的融资成本,有利于提振开发企业房地产开发投资的信心。

点评:二套房贷降首付虽然会导致改善型需求购房门槛降低,但是,对于部分银行来讲,仍然难以释放较大规模流动性来支持楼市这样的放贷需求降息降准之后,银行可动用的资金明显增多,贷款利率也进一步降低,此时,对于银行来讲,也增加了二套房贷降首付落地的可行性,改善型需求后续持续释放得到保障。”

首 付 比 例 下 调

3 月 30 日,央行、住建部和银监会联合下发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》,将二套房贷首付比例下限从现在的 60%-70% 降至 40%,对拥有一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%。

9 月 30 日,央行和银监会联合公布了一份通知,把非限购城市首套房首付款比例,从原来的不低于 30% 调整为不低于 25%。

点评:首套房和二套房首付款比例下调,一方面直接刺激刚需购房者和改善型购房者的出手速度,提前拉动购房消费,支持房地产业健康可持续发展;另一方面是通过稳定房地产投资,进而为稳增长提供可靠支撑。

公 积 金

公积金首套房和二套房首付比例同样两次下调。3 月 30 日,央行、住建部、银监会曾联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》,规定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 套住房并已结清相应购房贷款的,公积金贷款最低首付款比例为 30%。

8 月 31 日晚,住建部、财政部与央行发布通知,调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例,拥有 1 套住房并已结清购房贷款的公积金贷款最低首付款比例降至 20%,自 2015 年 9 月 1 日起执行。

点评:将二套房的公积金贷款比例从三成降至了二成,这对于刺激普通改善型购房者的需求有着重要的意义。

营 业 税 5 改 2

3 月 30 日,财政部、国家税务总局发布通知,个人购买 2 年以上(含 2 年)的普通住房对外销售的,免征营业税。个人转让不足 2 年的住房,将全额征收营业税;个人将购买 2 年以上(含 2 年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。

点评:二手房转让享受营业税免征的政策门槛降低到了 2 年,免征营业税时间由“满五”变为“满二”,将大大降低购房后再出手的锁定年限。多位业内人士表示,此举将促进二手房交易。

不 动 产 权 登 记

12 月 1 日,邯郸颁发了首张《中华人民共和国不动产权证书》,标志着我省不动产权登记制度改革全面推开。

12 月 7 日起,石家庄市长安区、新华区、桥西区、井陉矿区、裕华区(不含石家庄高新技术产业开发区)正式受理不动产登记业务,开始颁发新的全国统一的不动产权证书和证明,今后省会市民在办理房地产登记等手续时将领到新版不动产权证书。

之前市民手中依法核发的各类不动产权属证书(房

屋所有权证、国有土地使用证、集体土地使用证、林权证等)继续有效,在办理变更登记、转移登记等各类不动产登记时会逐步更换为新的不动产登记证书、证明。

点评:不动产登记制度将有利于保护个人产权;交易更加安全,查询不动产的产权归属,有助于解决“一房多卖”风险;另外还可以保障农民财产权利。

众 筹

众筹指的是在互联网上面向大众筹集资金,以帮助筹款人完成某个有特定意义的项目。在今年竞争异常激烈的房地产市场中,搭乘互联网+的背景,众筹以解决开发企业资金问题和购房者低价购房的两全其美的方式迅速走红。房产众筹可以理解为多人投资一处房地产,共同拥有并共同获取房产收益的过程。

众筹的房价,比市场水平便宜三成左右。对于房地产行业来说,众筹除了能够帮助企业获得资金之外,还能让普通人也参与进来。

不过,对于房产众筹的合法性,一直存在争议。这种做法究竟能否叫做众筹?其和传统的集资建房有何区别?其项目推进是否存在法律障碍?

点评:专家认为,个人集资建房更准确地应该叫合作建房,在其实际实施过程中有难迈的法律门槛,若不委托开发商,涉及资质问题;委托开发商拿地建设,又有非法集资或变相商品房买卖的嫌疑,因此房产众筹还应该考虑保护购房者的合法权益。

跨 界

转型发展是许多房企“不将鸡蛋放到一个篮子”里的未雨绸缪,转型过程中,跨界合作成为大多数房企选择的方式。万科淘宝联手买房;万达、百度、腾讯达成战略合作共同做电商;万科与万达达成战略合作,充分发挥各自在房地产领域的优势,在一系列双方有合作意向的房地产项目上开展深度合作,以实现利益共赢;远洋地产与京东集团旗下的互联网金融平台展开跨界合作,进行营销尝试;北京万科入股链家旗下的北京毫米装饰有限公司(以下简称“毫米装饰”),正式进军家装行业。房企间以及跨行业间的合作越来越多。

点评:中国的房地产行业已经不是传统意义的地产行业,而是善于整合资源的跨界高手。

分 化

分化是房地产市场越来越明显的特征。未来的房地产市场,将继续分化。一二线城市供不应求,三四线城市则以消耗内存为主。市场集中度再次提高也将是市场的一大特征。据分析,百强房企市场份额已达 35%,中小房企烂尾、倒闭、破产、被收购的数量将成倍上升。

而从产品角度分析,楼盘也将出现分化,品质楼盘开盘热卖,其他楼盘门可罗雀。同时,城市中心与新区供求也会出现结构性失调。

点评:房地产市场中,已经出现冰火两重天的态势。证件齐全、配套完善、品质高的楼盘一直处于热销状态,而其他楼盘则遇冷滞销。在去库存的现状下,开发企业需要增加项目亮点,以质取胜市场。(据买房网)

