

多地微调楼市政策 重点城市成交量下滑

2月,多地继续因城施策,政策微调松紧并存,整体基调仍以“稳”为主。不过,受春节假期及三四线城市返乡置业退潮影响,重点城市成交量环比腰斩。

多地政策微调 松紧并存

记者梳理2月各地楼市政策发现,多地政策调整有松有紧,整体基调仍以“稳”为主。

在政策微调宽松的城市中,海口、西安、南京、常州、深圳等城市调降人才落户门槛,海口发布引进人才住房保障细则,购房补贴最高6万/年;南京积分落户调整,房产每满1平方米加1分,最高加90分。合肥、南京、青岛等市下调房贷利率上浮比例;安徽阜阳在出让土地的条件中取消了限价,房企可自行调整项目售价;北京取消企业之间存量非住宅买卖合同网上签约要求。

与此同时,多地政策继续从紧。其中,上海表示,今年要坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松、保持调控政策的连续性和稳定性,坚决遏制投资投机性购房,着力稳市场、稳房价、稳预期;深圳指出,要做好稳房价、稳租金、稳预期工作;南京回应“房价突破限价”,并称将继续贯彻中央关于坚决遏制房价上涨的重要决策,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,坚持房地产市场调控政策。

策不动摇,力度不放松。

重点城市成交量腰斩 价格涨幅回落

尽管政策整体稳定,但是受春节假期影响,楼市整体成交量大幅下滑,重点城市甚至成交量腰斩,成交价格环比涨幅则继续回落。

克而瑞研究中心的数据显示,2月全国29个重点城市整体成交960万平方米,环比锐减53%,相比2018年降幅达28%。其中,一线城市成交89万平方米,环比下降57%,同比上涨12%。二三线城市总体成交面积环比下降53%,同比下跌31%,多数城市的成交面积依旧下行。

从价格来看,房价涨幅也继续收窄。中国指数研究院发布的数据显示,2

月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为14724元/平方米,环比上涨0.10%,涨幅较1月收窄0.12个百分点。与1月相比,2月价格环比上涨的城市数量减少10个,其中涨幅在1%以上的城市有9个,较1月减少9个;2月价格环比下跌的城市数量增加8个。

个别市场回温 难改整体下行大势

尽管春节后个别城市存在个别项目涨价、千人看房等“异动”迹象,但是业内人士认为,个别城市小反弹不会演

变成大反弹,难改总体市场下行调整的大趋势。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭接受采访时表示,今年那些调整比较充分的或者说降温时间较长的一些城市,主要是一线城市,尤其是北京、上海,还有类似厦门、环京这种城市会有春季行情,而大部分降温降得比较晚的三四线城市、中西部地区都没有行情。

克而瑞研究中心也认为,基于前期需求、购买力透支而造成的需求疲软问题仍将持续一段时间,难改总体市场下行调整的大趋势,三四线城市也将面临更大的调整压力。

中国指数研究院预计,未来,房地产调控政策仍将以“稳”为主,在“因城施策”背景下,各地政府根据市场运行实际情况稳步优化政策体系,房地产市场整体将继续平稳运行,但各线城市市场将延续分化。

(据《证券时报》)

从“稳妥”变为“稳步”

房地产税三年内落地可能性不大

政府工作报告指出,要深化财税金融体制改革。健全地方税体系,稳步推进房地产税立法。

诸葛找房数据研究中心分析师国仕英在接受采访时表示,通读整篇政府工作报告,深化改革财税体制可以说是今年工作的重点内容之一,而房地产税立法工作被提及在健全地方税体系中,首先意味着要继续健全财税体制、改善税收结构、丰富地方财政收入来源,其次才是对房地产市场的影响,包括刺激存量资产盘活、减低房屋空置率、推进房地产市场平稳健康发展等。

值得关注的是,与2018年政府工作报告中的表述相比,今年房地产税立法从“稳妥推进”变为“稳步推进”。

对此,合硕机构首席分析师郭毅在接受采访时表示,可以明确的是,传闻多年的房地产税的征收基本能够确定,目前还不能确定的只是开征的时间问题。另外,将房地产税纳入到地方税种中,除了有补充地方政府财政收入不足的资金缺口意愿外,或许也暗含房地产税将逐步替代地方财政对土地出让收入过度依赖的意味。

据了解,房地产税其实是一个综

合性概念。在中原地产首席分析师张大伟看来,一切与房地产经济运行过程有直接关系的税都属于房地产税。如房地产业营业税、企业所得税、个人所得税、房产税、城镇土地使用税、城市房地产税、印花税、土地增值税、契税、耕地占用税等。

“房地产市场调控与往年出现了明显质变。各种房地产调控政策从过去以‘限’为代表的短效机制向长效机制转变。”张大伟认为,从今年“稳步推进房地产税立法”的表述来看,房地产税已逐渐进入制定程序中,虽然距离其落地还需要一定时间,3年时间内落地的可能性

不大,但房地产税的落地预期却在持续加快。

除了备受瞩目的房地产税外,今年政府工作报告再次强调,要更好解决群众住房问题,落实城市主体责任,改革完善住房市场体系和保障体系。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造,保障困难群体基本居住需求。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示,今年,“改革完善住房市场体系和保障体系”这一提法,与去年经济工作会议的提法一致。这一方面表明中央把住房保障摆在更加重要的位置,另一方面也表明市场与保障两者分开的思路。在这一思路之下,预计过去通过限制商品房价格让中低收入群体能够购房的做法,将让位于政策性住房,以此弥补市场造成的住房差距。

(据《证券日报》)