

四季度楼市预测：政策博弈维稳 市场纠结量价

“金九银十”历来被视为房地产市场的关键点。然而今年的国庆黄金周全国楼市表现疲软。

中国房地产统计指数称,9月份全国100个城市(新建)住宅平均价格为8753元/平方米,环比上涨0.17%。这是自今年6月止跌后连续第4个月环比上涨,但涨幅继续收窄0.07个百分点。和去年同期相比,百城房价连续第四个月出现下降,9月份的同比降幅为1.4%。而国庆黄金周期间楼市也延续了9月份以来“旺季不旺”的态势。根据中原地产等中介机构的统计数据,黄金周期间全国54个城市的住宅签约量环比大幅下降7成,签约套数合计仅为1.6万套。

中国楼市第四季度将何去何从,地方政府和中央政府政策的博弈,或将是关键因素。

量滑价缓

与火爆的旅游市场比较起来,成都长假期间的楼市显得理性低调。有140多个项目参展的秋季房交会与多数开发商之前的预期“差异不大”,平淡大于惊喜,这也与大多数机构统计的中国100个城市“双节”期间表现几乎一致。

“开发商没有推出迎合之前购房者的大优惠。”这是刘军对楼市

“双节”期间表现的总结。作为一家中型房企营销总监,刘军也与大多数房产公司营销人员持有相同的心态——寻找刚需,可最终等到几天的房交会结束,他们等待的结果却是“看盘的多,买楼的少”。

市场无疑已经进入新一轮的观望状态。

据中原集团研究中心监测,全国54个城市10月前7天,新房成交量较9月份同期下降75%,较去年同期微降3.7%,较2010年“十一”下降近三成。

“市场成交量同比环比均出现回落,无疑开发商和购房者都在寻找新的平衡点。”成都天爱地产顾问机构总经理何欣认为,从市场角度观察,今年前几个月楼市回暖,既与地方微调、信贷宽松等因素密切相关,也受市场预期转向的影响。而进入九十月份后,随着前期降价促销楼盘被快速消化,而跟进降价楼盘减少,购房者开始产生观望情绪,成交量自然出现下滑;另一方面,由于今年3月份以来住宅市场持续回暖,刚性需求已得到充分释放,而投资投机性需求一直被遏制,“市场重新进入了博弈期”。

中原集团研究中心对北京、上海、广州等多个城市“十一”房展会监测显示,大部分房企并未采取

明显的降价促销,购房者重新进入观望期。

政策分歧
“尽管成交量下滑,观望气氛浓厚,但短期内出现明显降价的可能性却在降低。”刘军判断。
市场大多行业人士在上述判断上几乎一致的依据在于,地方政府已经开始出台政策试图打破楼市的低迷现状。
据贵阳市政府网站10月6日刊登的消息称,凡在贵阳购买商业、办公用房和首次购买住房的,可享受本市户籍人口就业、入学和就医等同等待遇。这一措施被市场认为认为贵阳继续通过拉动投资性购房需求来缓解当地有限的刚需和日益增长的楼市库存之间的矛盾。
据不完全统计,本轮调控截至目前,已有约50个城市试图对中央政府的房地产严控措施进行微调,出台诸如提供税额优惠、降低银行贷款利率、扩大公积金贷款额等措施,尽管有的地方政府措施被中途叫停,但大多数没有破坏二套房限购的措施均被默许。
但楼市前几个月快速回暖还是触发了中央政府对放松调控可能带来的楼市报复性反弹的担

忧。9月24日,住建部表示,适时对执行调控政策不力、放松调控政策,造成房价过快上涨的地区实行问责。

10月前由于国土部的督察以及中央三令五申的收紧信号,部分城市地方政府也出现政策分化。日前广州房管局正式表态对珠江新城等区域个别楼盘采取限制预售规模措施,以此控制交易节奏维稳房价。

“从中央和地方政府的表现来看,当前楼市的平淡期也是政策的博弈期。”易居中国研究院杨旭红表示,总体来看,当下的政策表现仍然是外紧内松,针对自住需求实行差异化的政策,整体并不会有较大松动,在这种情况下,“土地市场与政策的变化将是决定四季度全国楼市走向的重要因素。”

房企两极分化
市场由旺转平,政策左右不明并未阻止龙头房企销售业绩的增长。
10月9日,万科、保利、招商以及世茂房地产同时发布公告公布9月销售业绩以及前三季度销售总额。据统计,上述四家龙头房企头9月销售金额合计为2324亿元,销售面积总计为2072万平方米。
值得注意的是,世茂房地产已

经提前完成全年销售目标。今年7月初,世茂房地产曾把销售计划从307亿元上调至350亿元。即使按照上调之后的350亿元全年销售目标算,世茂房地产也提前且超额完成了新的全年销售目标。而保利地产(保利西山林语 保利新茉莉公馆)前9月销售额已经达到756.28亿元,其全年销售任务是800亿元,按照保利地产的销售节奏来看,10月或将完成全年销售目标。

“这些全国性的房企由于上半年及时采取了以价换量的销售策略,又善于抓住市场窗口期,因此业绩提前完成或者出现增长,在即将完成全年销售任务之际又收缩了促销空间,因此造成了市场进入观望期。”何欣表示,大多数中小型企业并不具备大型房企善抓时机的条件,销量并未显著增加,这也造成了房企表现的两极分化。

而另一方面市场的商品房库存仍在持续增加,特别是进入9月份后新房供应开始放量。“短期来看地方政府特别是中央政府的政策不可能出现大规模的松动,在供应增加、销售趋平的状态下,中小房企的压力将会进一步加大,不排除在第四季度重新出现一轮促销。”刘军预计。

国税总局：房屋交换价格相等免征契税

本报综合消息 国家税务总局纳税服务司日前针对近期纳税咨询热点问题进行解答。对于日常生活中发生的房屋交换是否需要缴纳契税的疑问,纳税服务司表示,土地使用权交换、房屋交换,交换价格不相等的,由多交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳税款。交换价格相等的,免征契税。

对于中小信用担保机构的担保赔偿准备可否享受企业所得税税前扣除政策的问题,纳税服务司介绍,根据有关规定,自2011年1月1日至2015年12月31日,符合条件的中小企业信用担保机构按照不超过当年年末担保责任余额1%比例计提的担保赔偿准备,允许在企业所得税税前扣除,同时将在上年度计提的担保赔偿准备余额转

为当期收入。

纳税服务司介绍,符合条件的中小企业信用担保机构按照不超过当年担保费收入50%比例计提的未到期责任准备,允许在企业所得税税前扣除,同时将上年度计提的未到期责任准备余额转为当期收入。

有纳税咨询提出,企业作自查审计时发现以前年度有一笔费用支出未在企业所得税前扣除,现在还能否作税前扣除?

纳税服务司介绍,根据有关规定,对企业发现以前年度实际发生的、按照税收规定应在企业所得税前扣除而未扣除或者少扣除的支出,企业作出专项申报及说明后,准予追补至该项目发生年度计算扣除,但追补确认期限不得超过5年。

住建部：棚户区居民仍超1200万户

本报综合消息 住房和城乡建设部有关负责人近日接受媒体采访时表示,截至目前,我国仍有超过1200万户城镇低收入和少量中等偏下收入家庭居住在棚户区中,这些群体的居住情况将在未来给予改善。

据悉,今年我国将改造各类棚户区超过300万户。2006年至2011年年底,全国累计开工改造各类棚户区已超过1000万户。

按照住建部的要求,棚户区改造按照“政府主导、市场运作”的原则实施。政府除了鼓励地方实行财政补贴、税费减免、土地出让收益

返还等优惠政策外,还允许在改造项目里配套建设一定比例的商业服务设施和商品住房,支持让渡部分政府收益,吸引开发企业参与棚户区改造。

上述住建部负责人表示,今后一段时期,各地要力争基本完成集中成片各类棚户区的改造,同时加快推进非成片棚户区、零星危旧房改造,稳步实施“城中村”改造,逐步开展基础设施简陋、建筑密度大、集中连片城镇旧住宅区的综合整治,使其中的群众与其他群众同步改善居住条件。

(王斋)

买房“五看”

买房作为人生的一件大事,不要轻易就下了决定。上看看,左看右看,前看后看,买房时究竟要看什么?

第一看:房子位置

作为不动产,房产所处地段是影响其价格的最重要因素,对其使用和保值、增值起着决定性的作用。房产作为一种最实用的财产形式,即使买房的首要目的是为居住,仍然同时还是一种具有较高预期潜力的投资。虽然位于好地段的房价始终居高不下,但其保值增值功能也较有保障。在选择区位时还要注意小区所处地段、交通是否方便,附近有几路公共汽车,将来有没有地铁通过。

第二看:房子价格

价格自然是购房的核心。一个楼盘由于所属朝向、位置、层数不同,价格也会有差异。比较价格时,首先要弄清价格到底是什么价,有的是“开盘价”,即最低价;有的是“均价”;有的是“最高限价”;有的是整套价格;有的是套内建筑面积价格。而房屋出售时是“毛坯房”、“精装修”还是“精装修”,也会对房屋的价格有影响。因此,购房者应当注意价格计算的依据是哪种。

第三看:小区配套

配套是否完备,直接影响着居住的舒适性。稍大的小区内应设有小学,以排除城市交通对小學生上学路上的威胁,

且住宅离小学的距离应在300米左右(近则扰民,远则不便)。菜市场、食品店、小型超市、健身场所、会所等居民每天都要光顾的小区配套,服务半径最好不要超过150米。

第四看:小区绿化

绿地率是指居住区用地范围内各类绿地的总和占居住区总用地的百分比。绿色不仅让人赏心悦目、放松身心,而且对于身体健康十分重要。因此,了解拟购房产所在小区的绿化率,也是一个重要的参考因素。

第五看:小区布局

主要看小区的平面规划设计,诸如建筑容积率、车库位置、垃圾清运场所、水泵房位置等。其中较为重要的两个指标是建筑容积率和日照间距。建筑容积率是指建筑物地面以上各层建筑面积的总和与建筑基地面积的比值。一般说来,居住区内的楼层越高,容积率也越高。日照间距是指在居住区规划中,为保证每户都能获得规定的日照时间和日照质量,要求条形住宅长轴外墙之间保持一定的距离。日照间距越大,越能保证您能够沐浴阳光的明媚。对经常在家的老人和儿童来说,阳光入室是保证他们身心健康的基本条件。有效的日照能改善住宅的小气候,保证住宅的卫生,提高住宅的舒适度。

(帮帮)

二、三线楼市：观望不减后市仍需以价换量

本报综合消息 今年,国庆长假与楼市传统销售旺季“金九银十”交汇,然而记者发现,以“刚需”为主的二、三线城市的购房者观望情绪依旧不减。业内人士表示,开发商后市还需低价跑量,以“真金白银”让利购房者,才能为开发商带来主动。

“十一”长假是房地产市场传统的销售和看房旺季,不少市民利用假期看房、选房。一些开发商也推出了优惠措施,位于太原市坞城南路一家售楼部的置业顾问杨琴告诉记者,国庆长假期间,从购房者交定金当天至7日假期结束,购房总价每天优惠1000元。

尽管假期看房、咨询的市民比平日有所增多,但购房者普遍的观望情绪未能让“高人气”转为

“高成交”。在山西财经大学附近的一家售楼部,每天登记的咨询顾客均达到50位以上,但其中真正交订金买房的非常少。采访中,不少置业顾问表示,太原楼市“金九”平淡收场,而“银十”开局观望情绪依旧较浓。

事实上,购房者的观望在不少二、三线城市普遍存在。国庆期间,重庆楼市看盘人数比平时的周末普遍增加,虽然各种降价优惠措施为10月楼市造势,但实际成交并没有出现大幅增长。青岛楼市10月惨淡开局,数据显示,截至10月5日,该市国庆假期住宅总成交361套,不如9月末一天的成交量。济南市在国庆长假期间,住宅的成交量总体呈下降趋势,除了中秋节当日成交50套,其他

几天成交一直低位徘徊,最低的一天成交仅12套。

业内人士表示,不少房地产企业正加快布局二、三线城市,而受房企加大推盘与购房者理性观望这两类行为的影响,住宅新增供应量与销售出现了“剪刀差”,高库存风险或将弥漫二、三线城市。

上海易居房地产研究院研究报告显示,今年9月份,该机构监测的20大典型城市中,有14个城市库存量出现环比增长。

山西大学经济与工商管理学院副教授耿晔强表示,以太原市为例,今年新老楼盘依然选择在9月和10月开盘或加推房源,说明开发商对“金九银十”热销的期待。“但开发商一味地推盘会导致

市场供大于求,房地产将面临高库存压力,不利于房地产健康发展。”耿晔强说。

也有业内人士表示,部分房企布局中小城市对当地市场判断过于乐观,加上地方政府的卖地冲动,都会进一步加重库存。

业内人士表示,往年被开发商寄予厚望的“金九”平淡收场,开发商在“银十”会通过各种促销手段吸引人气,购房者对此要保持冷静。此外,对开发商而言,后市仍需以价换量赢市场。

业内人士分析表示,对于国庆假期开发商一系列的促销活动,不排除开发商是为了通过制造热销气氛让购房者产生“趋众”心理。购房者面对开发商形形色色的优惠促销要保持冷静,要通

过货比三家、放平心态等在买房过程中占据主动。

此外,对房地产企业而言,所谓“金九银十”不再会出现“量价齐升”的局面,目前二、三线城市库存高企,楼市调控严厉,房地产市场不具备大幅反弹的条件基础,开发商不要对二、三线楼市盲目乐观。

“目前来看,10月楼市成交量否走高,仍要看‘刚需’出手与否。”耿晔强说,楼市经过了几轮调控,加上当前调控不放松,让购房者看到房价还有下降空间,所以不少“刚需”会持币观望。未来开发商还需拿出“真金白银”让利购房者,否则楼市“银十”将依旧冷清。

(王尚)

楼市趣闻：楼房也“卖萌”

城市中的楼房可不是什么稀罕的东西,但要是能长得与人脸酷似,可就不是哪栋房子都能办得到的。中山大学大学城校区的一个饭堂,从空中俯瞰楼顶,活脱脱一个卖萌的表情。还有最近网上流传的“震惊楼”,那嘴角歪得要说没被震惊你都不信。当然,还有曾风靡网络的“囧字楼”,也是颇为有趣。



卖萌楼:饭堂也卖萌

这两天,在中大学生的微博上,流传着这样一栋建筑屋顶的卫星图片,图片中建筑构成一个人脸的形状,有眼睛、有蓝鼻子,还有微微翘起的小嘴,表情微微发笑,透着一股“小奸笑”的意思。“饭堂也卖萌”、“样子真是很搞笑”,学生们高兴地评论着。



震惊楼:震惊嘴都歪了

无独有偶。网上最近也在流传一张搞笑“震惊楼”的图片。有网友在微博上发布时就戏言“这就是传说中的震惊楼,瞧这嘴巴”。有网友对此评论说,“好一个歪嘴斜眼,此刻想知道的是他老人家旁边住着谁让它那么震惊。”



囧字楼”:同伴多多不孤单

但其实,最知名的表情楼应该还是“囧字楼”了。在西安、上海和重庆等地,都有楼房外表看起来酷似“囧”字,被称为“囧字楼”。重庆档案馆老院就曾藏了个“囧”楼,去年,一位摄影爱好者在走街串巷拍摄时,偶然在位于沙坪坝天星桥的重庆档案馆老院发现此楼房。

广告

遗失声明

●赵鑫,河南广播电视大学毕业证丢失,毕业证号:5128718200040093,声明作废。

2012年10月15日