

购房者焦虑 开发商挣扎

打破楼市僵局 价格是关键

1 月份,上市房企销售业绩普遍下滑,各地楼市库存量不断攀升。全国 70 个大中城市房价环比全线停涨,购房者“出手不甘心、不出手担心”的观望和焦虑情绪加重,但开发商都在萧条的市场中苦苦挣扎,仍在采取延缓开盘节奏等方式博弈政策调控放松。有关专家认为,调控政策仍将严格执行,打破市场僵局关键在于房企“降价”,促使房价合理回归。

上市房企销售业绩惨淡

今年 1 月楼市惨淡开局,市场陷入僵局。众多上市房企近日发布今年 1 月销售数据,大部分标杆房企销售业绩下滑明显。

房企龙头万科地产 1 月销售数据简报显示,1 月万科实现销售面积 119 万平方米,销售金额 122 亿元,同比分别下降 28%和 40%。这是 5 年来万科 1 月的销售数据首次出现负增长。保利地产 1 月签约面积和签约金额同比大降七成,仅实现签约面积 12.50 万平方米,同比下降 74.69%;实现签约金额 15.11 亿元,同比下降 69.35%。金地集团的销售情况也不理想,1 月签约面积 3.7 万平方米,同比减少 66.8%;签约金额 4 亿元,同比减少 75.8%。

在销售萎靡的情况下,各地商品房库存量呈扩大趋势,销售压力巨大。海南省统计局统计数据显示,2011 年,海南省房屋施工面积 3659.88 万平方米,同比增长 35.6%;全省商品房销售面积 888.19 万平方米,同比增长 3.9%,增速比上年回落 48.4 个百分点。



购房者陷入购房“焦虑”

2 月 18 日国家统计局公布的 2012 年 1 月 70 个大中城市住宅销售价格变动情况显示,全国 70 个大中城市房价环比全线停涨。新建商品住宅价格与上月相比,价格下降的城市有 48 个,持平的城市有 22 个。

中原地产海南分公司研究部主任黄宏表示,去年以来,楼市成交量一直处于低迷状态,价格出现松动,8.5 折是目前海南楼市比较普遍的折扣,但价格过高仍然是成交量回暖的最大阻力。

“价格是关键因素,目前整体房价有所回调,多数购房者在等待房价进一步下跌。”海南百源房产交易中

心经理王美妹说,一些投资者则急于出手但议价空间不大,与购房者对价格下跌的期待形成鲜明对比,导致二手房市场也难觅回暖迹象。

某房地产开发公司营销部负责人说,只要调控政策持续,楼市短期内不太可能回暖,开发商目前都在采取打折、送装修等方式暗中降价,但降幅不大。“开发商都在萧条的市场中苦苦挣扎,尤其中小开发商的日子不好过,据我所知,有好几家资金链相当紧张。”

同策咨询研究中心总监张宏伟说,商品住宅市场始终未回暖,房企目前很“纠结”,以什么价格入市才能促进成交成为大难题。在政策及市场

僵局尚未打破的背景下,开发商因为定价难的问题延迟项目推盘,或以放缓项目开发节奏的方式应对当前市场的不确定性。

房价“欲跌还休”加重了购房者的观望和焦虑情绪。海口市民张婷婷说,楼市调控政策取得一些效果,至少房价上涨趋势得到抑制,但目前仍感觉房价过高,同时又担心调控政策放松后,房价会迎来报复性反弹,“所以现在出手不甘心,不出手又担心。”

房企需降价“跑量”

在 1 月 31 日召开的国务院第六次全体会议上,国务院总理温家宝明确提出,要继续严格执行并逐步完善

抑制投机、投资性需求的政策措施,促进房价合理回归。

海南大学现代经济理论研究所所长王毅武认为,目前房地产市场博弈已经进入关键时期,房价仍未回归到合理价位,应坚持调控政策不放松不动摇。尤其对经济总量不大的地区,经济发展如果过度依赖房地产,会导致“房地产财政”或“土地财政”,造成经济发展畸形。

中国人民银行决定,从 2012 年 2 月 24 日起,下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。部分业内人士认为,尽管此次下调将释放 4000 亿元左右的流动性,但在调控政策作用下,房地产业难以从中“受益”。

张宏伟认为,近期北京、上海等地调整普通住房标准,但短期内并不会转化为对市场的推动作用,一线城市由于调控政策基本继续从严执行,普通住房标准的调整及存款准备金率的下调对楼市成交量的刺激作用有限,而二三线城市楼市成交量要有所突破,必须有更多的楼盘进行价格调整。楼市短期内难以出现“小阳春”的反弹利好,开发商也不可能从价格上获得不错的利润空间。房企应进行策略性调整,加速“跑量”,以“现金为王”。

张宏伟认为,打破楼市僵局在于各个市场主体的内部底线及承受力。从房企的角度而言,市场僵局打破与否关键还是“降价”,楼盘前期成交均价已出现 15%至 20%的降幅,如果市场局面持续恶化,将有更多的开发企业参与到降价的行列中来。

(摘自《经济参考报》)

2 月 12 日晚间,安徽省芜湖市政府宣布,暂停执行此前公布的《芜湖市人民政府印发关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见的通知》。备受业界关注的安徽芜湖楼市新政出台 3 天后就匆匆收场。

芜湖是龙年春节之后全国第一个出台楼市新政的城市。该政策一出,业界众说纷纭,争议四起,甚至有房地产观察家预言,芜湖新政或将叫停。2 月 12 日晚间的消息证实了一些专家的预言。这也是继去年 10 月广东佛山放宽楼市限购政策、当天又被紧急叫停后,又一起楼市新政“夭折”事件。

购房免契税并获补贴

2012 年 2 月 1 日,芜湖市政府第 55 次常务会议上讨论通过了两份文件——《关于进一步加强保障性安居工程建设和管理工作的实施意见》、《关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见》,2 月 9 日通过政府网站向社会公布。

两份文件“打包”出台,从内容上看,都以加强保障性住房建设为重点,不过第二份文件的第 4 部分“引导合理住房需求,改善居民居住条件”中明确规定,购房免交契税,另外还享受一定的补贴。

政府网站公布的内容显示,2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日期间,在市区购买的自住普通商品房(含二手房),办理产权登记时,给予所缴纳契税 100%的补助。对购买新建自住商品住房面积在 90 平方米及以下、70 平方米以上的,再给予 50 元/平方米的购房补贴;对购买新建自住商品住房 70 平方米及以下,再给予 150 元/平方米的购房补贴。

具有中专以上学历或初级及以上专业技术资格(含初级工及以上职业资格)的购房人,再按所购房屋面积给予 100 元/平方米购房补贴;具有硕士学位研究生或副高级专业技

出台 3 天后被叫停

芜湖楼市新政是否救市说法不一

术资格(含高级技师资格)的购房人,再按所购房屋面积给予 200 元/平方米的补贴;具有博士学位研究生或正高级专业技术资格的购房人,再按所购房屋面积给予 300 元/平方米的补贴。

外地人员在芜湖市区购买商品房的,人均面积达到 15 平方米以上的,可凭《房屋所有权证》准予房主及共同居住的直系亲属户口迁入;外地人员在芜湖市区购买 45 平方米及以上的新建商品住房,可以通过在房屋产权登记部门备案的《商品房买卖合同》、购房发票,办理本人、配偶、未婚子女户口迁入。

据芜湖房产网数据研究中心统计数据显示,2012 年 1 月 1 日~1 月 7 日,芜湖市区商品住宅销售 301 套,成交均价 4994 元每平方米。有人粗略地算了一笔账,如果买一套 80 平方米的住房,均价 5000 元每平方米,购房者可以从财政获得的补贴=400000×2%(契税为 2%)+80×50=12000 元。即总价 40 万元的房子,可以获得 1.2 万元的政府补贴。

这只是按照最低标准来计算,如果购房者正好拥有“博士学位研究生或正高级专业技术资格”,财政部门再按所购房屋面积给予 300 元/平方米的补贴,以此来计算,购房者可获得 2.4 万元的“人才”补贴,加上 8000 元的契税补贴,共计 3.2 万元。

对此,房地产业内人士及芜湖当地居民均表示,政府补贴力度空前,出乎意料。

新政的补丁版

这一政策在业界引起轩然大波,质疑者首先指出,文件没有明确补贴

是不是只针对首套房。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭在微博中提醒说,文件称购自住普通住房,免契税,但并没对是不是“首套”做出限定。此外,对“自住”的标准也没有作出界定。

财经评论员叶檀指出,芜湖市政府并没有指出补贴政策仅限于首套房,还是首套以上的普通商品房。“如果不论购买套数,那么在核心区域的性价比高的普通商品房也将成为投资品种。投资者可以将两套房打通,购买两套普通商品房形成一套豪宅,这是市场的常见把戏。”

她表示,推动普通商品房交易、保持房地产稳定无可厚非,但政府在推出政策之时,必须有足够的智慧与公平,保证房地产市场不偏离调控初衷。

2 月 10 日,芜湖市政府专门就楼市新政召开新闻发布会。这次发布会上所公布的《关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见》,与 2 月 9 日在网上公布的这份文件相比,内容略有调整,关键环节表述更改为:在市区购买的首套自住普通商品房(含二手房),在办理产权登记时,给予所缴纳契税 100%的补助。显然,“首套”成为免契税的前提条件。

紧接着,2 月 11 日,芜湖市住房和城乡建设委员会、市财政局、市物价局三部门就房产新政作出详细规定,并在芜湖住房和城乡建设信息网上进行了公布。对此,有人称之为“补丁”政策。

该文件进一步规定,“自住普通商品住房”是指购置首套房家庭、人

均住房建筑面积在 30 平方米以下家庭或现有住房为不成套住房的家庭,为改善家庭居住条件而购买的自住改善型普通商品住房;并强调,鼓励实用和专业人才在芜湖就业创业购买的“自住商品住房”是指在本市市区购买的首套新建自住普通商品住房。

是否救市,说法不一

芜湖楼市新政刚推出的时候,不少地产观察家以及新闻媒体都将芜湖此举视为“救市”行为,并认为,很有可能引发各地效仿。

针对芜湖新政中购房人户政策,叶檀认为,这是提升房地产市场人气的常用政策手段,扶持市场的用意昭然若揭。

财经评论人吴其伦表示,芜湖新政一旦实施,投机客必将纷纷入市。原有被深度套牢的投机客,则可以趁芜湖政策东风顺利解套、轻松获利。他还认为,芜湖此番出台大力度刺激楼市需求的政策,必将对保障房的建设产生冲击。

不过,也有房地产专家持不同意见。伟业我爱我家市场研究院院长陈亮分析认为,芜湖新政只是地方政策的重提,并不违背“国八条”政策基调。在他看来,芜湖新出台的政策是在 2011 年 5 月的政策基础上做适度扩大,整体来看,与 2011 年年底佛山、成都修改限购条款不同,并不违背“国八条”政策基调;此外,今年以来,各地政府不敢贸然出台新政,芜湖新政虽然只是旧事重提,政策内容也与去年年底北京、上海等城市减免契税类似。

伟业我爱我家副总裁胡景晖认

为,扩大契税补贴范围和购房补贴范围及额度,有利于刚性需求的正常释放,从而带动芜湖市区房地产市场成交量回涨。

上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭在微博中表示,芜湖新政只有一点不妥:没规定优惠仅限首套普通住房。其余措施,皆无可厚非。“比如去年 8 月马鞍山新政,免税仅限首套房,并未引发争议。”

在 2 月 10 日的新闻发布会上,芜湖市政府相关领导明确表示,严控房价,打击投机,满足中低收入者和引进人才的刚性住房需求,优先发展保障性住房计划,是芜湖市房产新政的核心思想,而不是外界所猜测的房市救市之举。

然而,仅仅过了几十个小时,芜湖市政府网“政府文件”专栏发布“关于《芜湖市人民政府印发关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见的通知》暂缓执行的通知”。

该通知称,《芜湖市人民政府印发关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见的通知》发布后,社会各界提出了有益的参考意见。考虑到该《通知》要求制定的配套实施细则正在研究完善之中,为保持芜湖市房地产市场更加平稳健康发展,经研究,决定该《通知》暂缓执行。

对此,中国房地产学会副会长陈国强在微博上分析,究其原因:一是当前时机过于敏感,容易导致市场预期混乱;二是新政对于刚需的界定模糊,实际执行中具体尺度难以把握;三是政策力度过大,救市痕迹较为明显;四是有关部门介入调查。

据了解,2 月 11 日至 12 日,国家发改委党组成员、纪检组长刘晓滨率国务院保障性住房分配及质量管理工作督查组来芜湖检查。安徽省、芜湖市相关领导分别陪同检查,出席汇报会及反馈会。

(摘自《中国青年报》)