

楼市成交再创新高 标杆房企目标提前完成

# 2012 楼市暖冬中落幕？

上市房企披露的业绩显示,以万科、保利、招商地产为代表的龙头房企已经率先接近或完成了全年的销售目标。与此同时,根据市场机构的统计,11 月全国主要城市的房地产成交再次出现了“供销两旺”的热闹场面。2012 年收官在即,尽管经历了几年来最冷清的“金九银十”,但在不少业内人士看来,随着成交量双双走高,全年房地产或将在“暖冬”中画上句号。

**标杆房企提前完成全年目标 业绩分化日益明显**

尽管 2012 年楼市的“金九银十”成色不足,但 11 月初陆续公布的上市房企的业绩状况还是让人眼前一亮。

根据公开披露的信息,万科前 10 个月累计实现销售面积 1035.2 万平方米,销售金额突破千亿元,达到了 1100.2 亿元,同比分别增长 9.95%和 2.41%。如果加上 11 月和 12 月的推货量,预计万科今年销售总额有望超过去年。

同样突破千亿元销售金额大关的还有中海地产,由于实行降价跑量策略,中海地产前 10 月实现销售额 1006.8 亿港元,同比增长 28.9%,提前完成全年 1000 亿港元的销售目标。

保利地产今年也收获丰厚,保利前 10 月实现签约销售金额 833.29 亿元,同比增长 32.91%,超额完成年初制定的 800 亿元销售目标。

而招商地产前 9 个月实现签约销售额 247.08 亿元,也已经实现全年 210 亿元的销售目标。

中原集团研究中心发布的报告称,从几家公布年度销售计划的标杆房企情况来看,平均销售计划完成率达到了 99%,明显好于预期。华润、招商、中海均已超出年度销售计



划。

不过,就在标杆房企高奏凯歌的同时,一些中小房企卖地求存的情况也屡屡出现。北京中原市场研究部总监张大伟表示,大品牌房企可以通过“以价换量”快速回笼资金,而中小房企在储地有限、项目有限的状态下,压力则愈加明显。

**11 月成交再创新高 楼市迎来“暖冬”**

标杆房企亮眼的业绩可谓是全年房地产市场回暖的一个注脚,与之相比,各主要城市楼市成交量的

回升则更加直接地反映出市场的现状。

根据市场机构的监测统计,11 月,各地新房市场可谓供求两旺。供应方面,中原集团研究中心监测的 22 个城市 11 月(11.1-11.25)的供应量已经超过整个 10 月。而成交方面,54 个城市新房成交量更是超越了今年 7 月的最高位,成为 2012 年的月度新高。

同样,来自上海易居房地产研究院的统计数据,截至 11 月 30 日,上海易居房地产研究院监测的

20 个典型城市新建商品住宅库存总量为 8312 万平方米。11 月去库存化速度环比明显加快。

中原集团研究中心表示,调控政策预期平稳,以及新增供应显著增加是促成 11 月新房成交量创新高的主要原因,预计年末住宅市场成交量有望维持平稳态势。

上海易居房地产研究院研究员严跃进认为,压抑后抬头的购房需求是 11 月份助推去库存化的最基本动力。在楼市调控继续深入的情况下,购房者真实购房需求的释

放,仍将主导年末的去库存化效果。

“全国楼市在 11 月、12 月或 will 迎接一个‘暖冬’。”张大伟认为。

**低开高走 楼市低调中复苏**

事实上,在房企业绩回升、11 月成交回暖之前,2012 年房价的数据变化就已经在暗示着楼市回暖的开始。

回顾全年,根据国家统计局每月发布的 70 个城市房价数据,其中反映房价实时变化的月度新建住宅价格指数从年初的微跌 0.15 已经变为 10 月的微涨 0.06,环比价格指数在 6 月份由跌转升后,虽然涨幅有所起落,但目前已经连续 5 个月保持涨势,最近两个月的涨幅更是出现了小幅反弹。全年房价低开高走的态势已经十分明显。

尽管调控政策在 2012 年依旧严厉,在年中市场出现反弹之时,调控的力度甚至出现了更严的趋势,但年末成交和房价的“稳中有升”依然让低调的楼市展露出复苏的态势。

链家地产市场研究部的张絮表示,全国 70 个大中城市新建商品住宅和二手房平均指数 10 月再一次出现上涨苗头,在一定程度上会影响市场走势:楼市整体依旧维持向上的走势,为年内市场增加了一定的不确定性。同时,虽然宏观调控并未放松,但如果没有新的政策信号释放,目前观望的部分需求可能会在年内入市,这也在一定程度上加剧了房价反弹的风险。

在不少业内人士看来,目前楼市整体价格继续微涨已经成为定论,在土地价格及溢价率都明显上涨的情况下,开发商的定价也会水涨船高。不过,鉴于调控政策的稳定存在和仍处高位的市场库存,楼市反弹的空间并不大。

“虽然各城市的住宅销量,同比均呈现明显的回暖迹象,但由于存量仍在高位,库存消化速度有限,房企的拿地规模和开工速度并未出现同比例的提升。”张大伟认为,这反映出开发商在目前的经济和政策环境下,对未来市场走势的判断仍保持了相对谨慎的态度。

(新华)

住房价格跌幅明显收窄 涉地涉房收入大幅减少

## 房产税或成楼市调控新方向

财政部部长谢旭人近日在部署下半年财政工作重点时提出,下半年要发挥财税政策调控优势,推进经济结构调整和发展方式转变。强调要严格落实差别化住房税收政策,加强交易环节和持有环节相关税收征管,抑制投机投资性购房需求。谢旭人撰文提出,要统筹推进房地产税费改革,逐步改变目前房地产开发、流转、保有环节各类收费和税收并存的情况。房产税或将成为全国楼市调控的新方向,谢旭人的讲话引发房地产业界普遍的判断。

物业税的推出是市场经济发展到一定程度的必然趋势,而现实的市场状况进一步催生房地产税试点的扩大与推广。业内人士认为,当前促使房产税加快推进的因素有两个。一是针对楼市实施的史上最严厉的调控政策效用已明显减弱,今年房价跌幅已经明显收窄,很多城市交易量、房价在最近几个月都已再现反弹,调控又临关键期。二是全国土地出让金以及商品房销量增幅的减少,使地方政府涉地、涉房收入

下降。据财政部数据显示,2011 年,全国和土地、房屋销售相关的房产税、城镇土地使用税、土地增值税、和契税这四项税收总额达 7150.7 亿元,合计同比增长 26.8%,增幅较 2010 年减少 8.2 个百分点。财政部日前公布的上半年全国政府性基金收支情况反映出,受土地出让成交额大幅下降影响,全国国有土地使用权出让收入 11430 亿元,同比减少 4342 亿元,下降 27.5%。土地出让收入及房地产交易环节税费减少,使地方政府迫切需要新的税源弥补土地财政困局。从长期看,普遍征收的房地产税将使土地储备日益减少的地方政府转而拥有固定的、不随房地产市场周期大起大落的稳定收入。

全国工商联房地产商会名誉会长聂梅生认为,房地产体制性的改革和长效机制应适时启动,长效机制中房地产税或房产税即是其中一项内容。目前房地产税的法理完善和制度建设已在抓紧进行。

北京中原市场研究部总监张大伟分析,楼市的限购政策目前看短

期内取消的可能不大,但是限购政策毕竟是完全的行政手段,强制地抑制了需求,房产税可能是后期全国楼市调控的新方向。与这相佐证的是,现在全国 30 多个省市区和计划单列市的地税官员正开展为期 6 个月的房产税税基评估集训,为开展非经营性房产的存量部分恢复征税的试点提供技术储备。国税总局与中国人民大学公共管理学院合作举办的房地产估价技术应用工作高级专业人才培养班(一期)也已正式开班。而谢旭人的讲话则预示房产税扩大试点成为定局。

从重庆与上海房产税的试点来看,房产税征税额及范围并没有对刚需及房价起到多大影响,只是给地方政府增加了几十亿的收入,其对市场层面的影响更多的是心理上的。最近有消息称,目前湖北、湖南、海南、广州、杭州等地均已为扩围房产税做准备,但大家最关心的还是扩容房产税的模式以及税基、税率的高低标准等许多具体问题。

聂梅生表示,房产税试点和总结正在研讨,此前的试点上海和重庆的模式本来就不一样,实施了以

后都说很有成绩、很顺利,那么再扩容将向哪个方向扩容?是以哪个模式扩容?是扩容给住房居住物业这部分,还是扩容给商业和工业物业?是向法人持有的扩容还是个人持有的扩容?这些都还没明确。更重要的是,在财政部的一些提法当中房产税和房地产税是分开的,由于房地产税包括土地在内,房地产税的法理在于《宪法》当中的《物权法》的出台,实际上还有法理问题。

房子的价值更多的是与土地价值相关联。目前,是按房产的套数、还是按人均占有面积征税,税率是否会在上海试点的基础上增加,今后房地产税是否扩大到上海和重庆试点限定的新购商品房之外存量房持有环节,土地价值与房产折旧的估值等一系列问题都备受社会的关注。

财政部的相关人士认为,房地产税是基于每个拥有房产的人占有国家资源的多寡而征收的税种,它不是一项随时可以调控的行政政策。作为国家开征的一项税种,所有拥有房产的人都需要缴纳。有税

务部门的人士也表示,不论是房产税还是房地产税,在扩围初期,为能比较顺利推行,会将商业物业以及高端住宅或者平均住房面积较大的物业作为首先征税的对象,大多数的住宅以及政策性住房暂不会征税。但是从房地产税的本质讲,最终拥有房产的人都要进入征税范围。

据新华社的报道,中国社科院 11 月 28 日发布的报告提出,应及时推广沪渝经验,对城镇居民家庭人均用房超过 40 平方米部分,无论住房为何种产权性质,均应按评估价格征收税率较高的保有环节房产税,且新增商品房和现有存量房均纳入征税范围。房产税扩围的步点随着各方的论证似乎已离我们越来越近了。

张大伟认为,房产税未来是用来取代地方土地出让金减少后的地方税源。初期肯定从新购的超面积收取,但是长远来看,肯定会涉及存量多套房。从地方收入来源来看,土地出让金的占比很高,而目前试点的上海及重庆的房产税额度都非常少。所以,后期房产税扩大化甚至对二套以上住房全面收取的可能性非常大。目前我国很多城市居民的财产收入以 2~3 套房产形式存在,房产税的扩围可能会对这部分人影响比较大。

(据《中华工商时报》)