

# 买房的卖房的都在苦等“国五条”地方细则

## 刚需依然强劲,但谁都看不清楼市的“方向”

买卖双方谨慎出手

3 月 15 日至 18 日举行的“2013 上海之春房展会”历来是国内楼市走势的“风向标”,虽然此次展会有逾 260 家中外开发商和 500 个国内楼盘参展,但招商、万科、保利、金地等龙头企业悉数缺席。与往年开发商竞相吆喝打折卖房不同,这次展会上优惠楼盘寥寥无几。

据记者统计,此次房展会仅 5 个楼盘为全新推盘,其余大多数为近期加推房源。值得注意的是,参展开发商多是维持前期报价,相对往年促销面和优惠力度明显减少,除了一个楼盘推出总价减 10 万元的优惠外,其他项目优惠幅度多在 1 万至 6 万元。

房展观众段先生告诉记者,自己属于刚性需求,本想在外环外买套一手房,但是房展会上合适的房源并不多。也曾考虑过买二手房,只是担心上家会将差额 20% 的所得税转嫁过来。“还是先观望一段时间,等上海细则落实后看房价的走势再决定是否出手。”

不少展商也表示,目前确实没有定价,因为“国五条”细则还没有落地,在政策“真空期”里很难预判市场下一步是好是坏,或是变到什么程度。尤其是业界判断“国五条”细则实施后,二手房市场交易成本增加,可能会转移部分需求购买一手房,因此开发商目前降价动力不足。

作为楼市调控政策“国五条”细则出台后的首个“风向标”,3 月 18 日闭幕的“2013 上海之春房展会”却传递出楼市的不确定信息。

从现场气氛来看,一方面,在严厉的限购和限贷调控政策下,刚性需求依旧强劲,但投资性需求已经得到明显抑制;另一方面,买卖双方仍在进行观望和试探,寄望于地方“国五条”细则落地来促进房地产市场的稳定。

业内认为,虽然“国五条”地方细则落地后,二手房市场的交易成本可能增加,并将部分需求转移至一手房市场,但短期内楼市难以再现“小阳春”行情。

“末班车”过后楼市或遇冷

据机构调查,“国五条”调控政策出台后,部分开发商表示将观察后期政策变化以决定定价策略,但普遍表示短期已不再有提价计划。个别开发商甚至改变销售策略,从追求利润率为主变为追求销量为主。有开发商表示,政策收紧不会导致房价立即下跌,在此前提下,保证楼盘的销路比提价追求利润率更为重要。尽管开发商提价意愿显著减弱,但北京、上海、武汉和杭州等地新房还是出现了价格上涨。

中信建投房地产分析师苏雪晶认为,目前全国新建商品住宅库存下降趋势已经持续近两个月,供给依然不足,上海、北京等城市库存量已下降到近 8 个月以来的最低水平。在库存得不到补充的情况下,房价存在上涨动力。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭

表示,二季度房价可能会出现涨幅的回落,但依然会涨,三季度基本上会持平,2013 年全年价格比 2012 年可能还会正增长。

21 世纪不动产上海区域分析师黄河滔称,因应“国五条”细则将出台,近期楼市成交出现了明显的“末班车”行情,且在地方细则落实前的“真空”时期都将是楼市成交的放量阶段。只是这一波成交高峰将会透支后期需求,未来楼市一二手房很有可能都比较冷清。

不少开发商也担心,由于房价上涨压力持续存在,全国两会之后中央和地方政府可能会加强调控政策的力度。同策咨询研究中心总监张宏伟认为,“国五条”细则的发布,会给楼市走向带来不确定性。一般政策层面对于价格的影响预期在 3 至 6 个月,因此商品住宅价格在全国范围内,近期不会出现反弹,总体将维持稳定。

应避免误伤合理需求

一项调查显示,在“国五条”调控细则出台后,28.81% 的一线城市购房者选择加速购房,但二、三线城市的购房者中仅占 10.25%。其中,刚性需求购房者受政策影响更加显著,以北京为例,决定最快在本年度内置业的购房者中,刚需客群占群体样本量的 59.74%。

据 21 世纪不动产上海区域市场研究部对旗下门店进行抽样调查显示,自 3 月 1 日“国五条”调控细则发布后,上海二手房市场掀起了一波成交高峰,其中不乏 1 至 2 天便签约的闪签客户。从成交的结构来看,首次改善型需求和二次改善性需求的占比出现比较明显的上升。

专家认为,调控政策主要是打击投机需求,有效抑制投资行为,同时应该很好地保护鼓励群众自住、改善的合理需求。但是事实上,近年来调控力度最大的“限购令”归根结底是让一部分人失去购房资格,或是提高购房成本,从而减少需求。限制需求只是将市场再次推入观望,影响后市走势的根本还是供求和预期。

杨红旭称,居民在不同阶段有不同的居住需求,调控政策应当鼓励“梯度”购房,允许置换,能够合理考量不同人群的购房需求变化,也才能平衡多种需求。对于改善性需求来说,地方政府在落实细则时应避免误伤,比如,个人转让自用 5 年以上、并且是家庭的唯一生活住房,应继续免征个人所得税。(据新华社电)

## 多地房价连涨 9 个月

## 专家:关键要改善楼市供需

近期,新“国五条”细则对二手房转让所得征收 20% 所得税的规定,使二手房市场出现短期交易的高峰。同时,新房市场也将迎来新一轮的供应,报价出现明显上涨。

近日,统计局等相关机构数据显示,截至 2013 年 2 月份,全国多地房价出现连续 9 个月环比上涨。业内分析称,房价上涨原因在于需求的持续释放和市场供需的不平衡。

近期,新“国五条”细则对二手房转让所得征收 20% 所得税的规定,使二手房市场出现短期交易的高峰。同时,新房市场也将迎来新一轮的供应,报价出现明显上涨。业内声音称,受持续刚需人群入市的影响,未来一段时期房价小幅上涨的可能性较大。

全国房价连续 9 个月上涨

前天,统计局发布 2013 年 2 月 70 个大中城市房价变化情况,数据显示,2 月份全国有 66 个城市房价出现环比上涨,上涨城市比例达到统计总量的 94%。与统计局数据结果相一致的是,3 月初公布的中国指数研究院百城房价指数显示,2 月份全国 100 个城市新建住宅平均价格为 9893 元/平方米,环比 1 月上涨 0.83%,自 2012 年 6 月连续第 9 个月环比上涨。

对此,中国房地产学会副会长陈国强对中新网房产频道表示,统计局的数据反映出全国房地产市场的变化情况,折射出市场的整体回暖,以及量价齐涨的态势。中国社会科学院城市发展与环境研究中心主任牛凤瑞在接受中新网房产频道采访时认为,房地产市场量价齐涨与需求的持续释放不无关系。

“房地产市场的需求是楼市持续旺盛的大趋势,这个趋势不以人的意志为转移。政府政策可以暂时排除一些购买行为,但并不能达到购买力的集中释放。”牛凤瑞表示。

而对于房价的持续上涨,陈国强认为:“2 月份的数据与新政的关系不太密切,主要还是反映了市场的一些状况。原因表现在,购房预期的变化,开发商策略的变化,部分购房者的出现恐慌购房,以及经济基本面的回暖。”

新房二手房房价出现上涨

北京中原市场研究部总监张大伟分析认为:“2 月指数上涨幅度超过了 2009 年楼市最火热的表现,预计在 3 月份还将惯性上涨,但在 4 月后,预期各地细则的落地将必然会起到抑制上涨加速的作用。”

如今,3 月份已经过半,新房及二手住宅均表现量价齐涨。据亚豪机构统计数据显,截至 3 月 15 日,3 月上半月北京商品住宅共实现成交 6056 套,比去年同期上涨 122%,成交均价 19564 元/平方米,同比上涨 4%。

另据中原地产市场研究部统计数据显示,北京二手房住宅 3 月截至 17 日,网签套数已经达到 24149 套,预计全月将突破 3 万套,甚至可能突破 2010 年 4 月创造的历史最高纪录。

近日,有网友晒出链家地产的一条房源信息,位于北京北四环外的五道口一套二手房单价近 10 万元。华远地产董事长任志强称:“当初开盘只卖 4000 元/平方米,都比开发商赚得多了,真是投资的好产品。”据了解,该楼盘 2000 年时房价约为 4000 元/平方米,至今 13 年,房价上涨了近 25 倍。

与二手房市场的躁动相比,新房市场也酝酿着新一轮的涨价潮。结合相关报道和记者的实地走访后发现,北京多数楼盘预计在三、四月份推出房源,与前期房价相比,报价都有不同程度的上涨,比如位于北京朝阳区的天润福熙大道,项目报价最高达到 5 万元/平方米,单价上涨了近 2 万元,而位于大兴、房山的不少



楼盘单价出现一千到几千元不等的上涨。

楼市的表现让购房者望而却步,正如近日打算买房的姚女士所说:“北京楼市又疯了。”

专家分析:改善楼市供需是关键

目前,部分楼盘房价上涨,分析其中的原因,牛凤瑞将其归结为政策对供求关系的影响。牛凤瑞表示,不能用现行政策来否定过去的政策,因为政策出台后发挥效力总有个滞后期,房价每天都在变化,但政策再快也赶不上价格变化。

因此,牛凤瑞建议,房地产政策的指定要科学、符合客观规律,同时保持相对稳定。给供

求双方一个稳定的预期。同时,对于新政后楼市短时间内的走向,牛凤瑞认为:“中国房地产市场经历了两年的限制刚需,最后可能走向反面,早晚有爆发的一天,但是近期大涨大落的概率不大。”但对于房价上涨问题的看法,他表示认同:“房价小幅上涨的概率要远远大于小幅下降的概率。”

同策咨询研究中心总监张宏伟则认为,在新“国五条”及细则楼市调控措施刚刚出台的市场背景下,由于政策层面对于价格的影响预期在 3 至 6 个月左右,因此商品住宅的价格在全国范围内,尤其是 3 至 4 月这个阶段不会出现“小阳春”反弹的利好,总体维持稳定。

(中新)