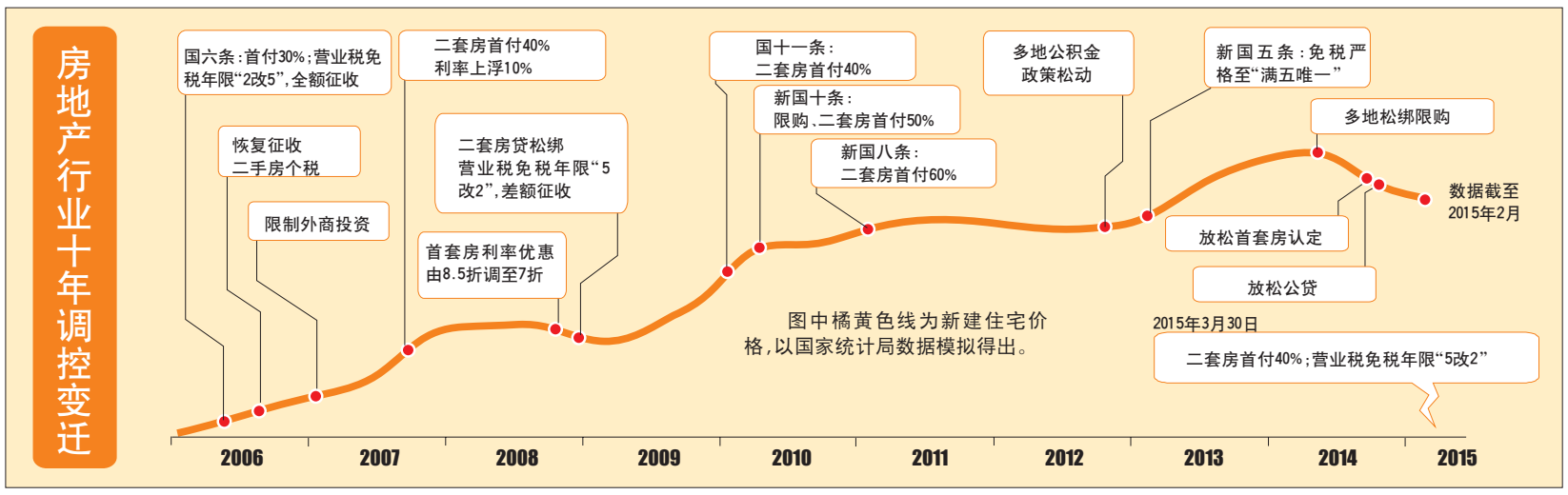
楼市强心针



重刺激来了,房价又要涨吗

专家认为,一次政策调整改不了供应过剩现状

降低二套房首付比例,营业税免税年限由5年缩短为3年。3月30日,国家四部委发布的这两条重磅消息,直接冲破了各界对政府提振楼市的预期。

新政会对楼市产生多大多久的影响?刚刚平稳的房价会不会再次飙涨?现在适不适合出手买房?无论是有改善性住房需求的人群还是刚需人群,都在谨慎预测着楼市新政的威力。

本报记者 喻雯 实习生 张丹 邓迪

位于济南华龙路的一处房产中介门口,工作人员将精品房源摆在显眼处。 本报记者 王媛 摄

1 税改将搅活二手房市场

"营业税免征年限'5改2',大大降低了住房交易成本,有利于二手房市场。"30日,省城一家大型房产中介连锁机构的负责人说,3月以来,二手房交易量相比前两个月及去年年底有了明显增加,但同比变化不大。

目前很多购房者迫于首付压力、交易税费等购房成本限制,潜在的购房需求被压制。此外,还有一部分人对市场存在观望情绪。"这两大类有需求但暂时不买的人群,估计占到二手房总需求量的30%左右。"上述机构负责人说。

据介绍,济南的营业税税率为5.55%,一般由买主承担,这是交易中最大头的花销。在二手房市场,"学区房满5年"是不少房子的营销噱头。"免收营业税对一些有改善型需求的人影响较为明显。"上述负责人说。

根据济南百居安房地产咨询公司的调研,受营业税政策调整影响的房源主要是两大类:2008年至2012年建成的"次新房"、买了一套房子又要出售的,这两类约占总房源的15%至20%。

齐鲁楼市不动产有关负责人坦言,相比限购和限贷放开,营业税"5改2"后会增加大量"免税房",直接对二手房市场产生作用。

2 占市场三成的改善性需求可得到释放

"2008年下调首付比例后,房价一路飙升。如今又是同样的持续刺激,房价会不会重现2009年的大涨态势?"不少市民表达了这样的担忧。

"3月份以来,我们代理的各个项目虽然有新房源入市,但开发商的首要任务仍然是去库存。"世联行山东区域总经理朱江说,目前从市场的供应结构来看,已经由前几年的"短缺"到了现在的"过剩"态势。

"此次二套房首付比例降低,对于释放改善型需求、改善购房者预期等将起到积极作用。"朱江说,从目前济南的产品供应来看,改善性需求约占30%,仅次于刚需。

不过,朱江认为,新政不会根本逆转目前的房源过剩局面。济南房价已经连续10个月下跌,这也是开发商以价换量的结果。朱江说,以我省为例,三四线城市"房子卖不动"是普遍现象。比如,潍坊的库存量达到了40个月左右,淄博达到17个月左右,泰安也在15个月左右,远远超过了6到12个月的正常库存周期。

"综合来看,市场将长期处于'U'形底部。"朱江认为,住房成交量和价格将保持长期的平稳状态。

3 三四线城市库存大,房价不会大涨大跌

对此,山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗有同样的预判。

"有些人说房地产的春天来了,我觉得是一种不恰当的盲目乐观。"李铁岗说,他们做过调研,不少地市及县城,对城市化水平有过高的预期,夸大了人口的转移速度,直接造成建设用地审批的增多。

"实际转移人口没有那么多,没有需求量,但是用地指标增多,随之带来的产品供应就会增加,时间长了就造成了供需矛盾。"李铁岗说,这也是三四线城市库存量一直居高不下的主要原因。从这个长期的进程来看,靠一次性的贷款、税收政策调整,是很难从根本上改变市场现状的。在这个过程中,市场上不会出现房价的大涨或大跌。

齐鲁晚报
去房展 就购了!
4月17-19日 济南舜耕国际会展中心
大牌云集:中海、万科、重汽等20品牌房企携五十余精品项目入场。
投资精选:澳加美英等十五个国家的学区房、投资房亮相房展。
恐龙来袭:星期八小镇、恐龙展让孩子玩得开心,您安心选房。
四重大奖:预约、助力房展可拿iphone6、ipadmini多重大奖。
更多"猛料"请扫码关注齐鲁楼市微信公众号。
微信扫码有豪礼
>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>>电询:0531-85196176