

成交量将大幅减少

# 房价是否下跌有待观察

**本报讯** 此次出台的调控细节,虽然更严格更具可执行性,但房价是否会应声而落,专家认为还有待检验。此外,业内人士还提出了一些疑问。

“本次新政未提及首付三成等政策的执行时间,以北京为例,最近已经购房的

首套房购房者是否需要补交首付等细则未明确。”中原地产的有关人士说,本次政策,相比之前的政策要求——遏制部分过快上涨的城市房价而言,本次政策对各地的要求更加严格,对执行不力的地方将严格约谈也表示了中

央的决心,后续需要看各地的执行情况。

上述人士还称,相比之前市场预计的房产税,本次依然未出。预计还将有部分细则政策出台。

对于众人关心的房价问题,该人士说,相比4月份史

上最强调控带来的量跌价停滞,本次系列政策将严厉打击开发商及炒房客对新政的短期停滞期望,10月成交量立刻大跌已经可以预见,但是是否会出现价格大跌有待验证。

(综合)

## 开发商黄金周销售计划将受阻

本报记者 张璐

29日晚爆出的楼市调控收紧的消息让许多开发企业始料不及,在接受记者采访时,省城许多开发企业,流露出了悲观情绪。

成交回暖也让不少开发企业对“金九银十”充满希望,以济南为例,根据记者调查,即将到来的“十一”长假,济南绝大部分在售楼盘都将大幅度推出房源,希望借回暖东风冲击年

度销售任务。

有开发企业负责人坦言,4月份之后,他们楼盘几乎“没怎么卖”,他们9、10月份总销售计划为5个亿,但9月份过后,销售任务完成不足一半。这位负责人称,10月份是完成任务的关键。

29日晚国家调控收紧的消息披露后,负责人认为,这让他们的计划充满了不确定性。“政策首先从心理上影响到购房市

民,快要消散的观望可能重新形成”。虽然这位负责人认为,政策的最终效果要看实施细则的出台以及政策的执行程度,但他承认,调控再次收紧几成事实,长假乃至长假之后的整个10月份,楼市成交可能再度滑落,而他们年度销售计划可能将无法完成。而在这种情况下,实现“走量”唯一的办法只能是大幅降价。



### 背景分析

专家:

### 4月份新政效果未被认可

“4月份‘国十条’新政已经持续5个月,而大部分城区项目依然基本维持原价,虽有部分折扣,但是实际售价相比新政前甚至依然在上涨,调控部门和购房者对于楼市调控效果不认可,这是此次楼市政策出台的主要原因。”中原地产分析师张大伟认为,本次调控对购房者或者说是意向抄底者的心理打击非常大,最近部分入市的购房者很可能是站在市场最高点,而房产税等政策依然未在本次政策中执行,对购房者及开发商的心理威慑作用将持续存在。

张大伟同时认为,此次更严厉的楼市调控的执行时间、执行期限、各地如何出台细则、是否还有后手以及价格是否会立刻下调等五大问题还需后续细则和市场予以检验。

(综合)

## 改善性需求将减少

本报记者 张璐

全面了解了即将出炉的各项楼市调控新政后,山东大学房地产研究中心主任李铁岗认为,收紧的调控主要有三方面新内容:一刀切停止三套房贷;限制购买商品房套数;以及明确国家实行差别化税收政策,出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。李铁岗认为,差别化税收

政策变化最大,也最有影响力,对楼市影响立竿见影。

对于此次出台的房地产调控细则,山东大学房地产研究中心主任李铁岗教授认为,根据即将出台的差别化税收政策,出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税,“是较以前变化很大”的政策,而根据以往

的规定,该种购房人可全部或部分予以免税。李铁岗称,以往的规定为鼓励自住购房的改善性需求,而新政施行后,改善性需求也被全面抑制。“改善性需求一年内购房要增加购买成本”。

记者了解到,根据目前规定,二手房个人所得税征收标准为总价1%或差额20%,根据

房屋不同,这部分增加的成本少则几万元,多则十几万元甚至几十万元。

对于新政的影响,李铁岗称改善性需求将因此减少,而这部分需求曾被认为是刚性需求的一部分,也是最近一段时间市场回暖的支撑力量之一;二手房也会因此房源减少,交易数量也会下降。

小天鹅

王者归来

小天鹅国庆风暴特别献礼

9月30日-10月7日

买一送五

活动期间内购买小天鹅滚筒及小天鹅水魔方(指定型号)可获得价值1100元美的小家电5件套(美的豆浆机+美的吸尘器+美的电饭煲+美的煮水煲+美的电吹风)

单品最高立减2000元

买小天鹅比弗利滚筒送小天鹅冰柜

小天鹅5公斤全自动

898元

小天鹅6.2公斤全自动

1078元

小天鹅5.2公斤水魔方

1438元

小天鹅5.5公斤变频

1619元

小天鹅8公斤变频水魔方

1978元

小天鹅5.5公斤变频水魔方

2448元

以上价格已享受国家以旧换新补贴

活动详情请咨询小天鹅专柜