

楼市探访,从佛山和上海开始

本报记者 张璐

当前深陷滞胀的楼市将在今年演绎怎样的行情正成为市场焦点。

根据国家统计局3月18日发布的数据,2月份全国70个大中城市中,楼市价格环比下降的有45个,仅有4个环比上涨,其中就包括济南。而前不久结束的全国

两会上,温家宝总理明确表态,“房价远未回到合理价位”,调控暂无放松的可能。

针对楼市的大规模调控,至少可以追溯到2003年,但每一轮调控之后,房价总是出现一波快速上涨,越调越涨成为怪圈。最新一轮调控开始于2011年1月26日,国务院常务会议推出“新国八条”,严厉限购全面推行,投资和投机

购房被排斥在市场之外,自住性购房需求也在政策引导下转化成降价预期,全国楼市自此成交大幅跳水,十余年来快速上涨的房价出现逆转,开始掉头下行。

但从2011年下半年开始,关于调控政策走向的猜测在市场上频频出现,不少人猜测2012年限购可能要取消。

一些地方政府显然走得更

远,2011年10月至今年2月,全国至少有17个地市试探性地为限购松绑,内容包括调高限价标准,给予契税和购房补贴等。其中广东佛山最早最大尺度修改了限购政策,允许本市户籍居民增购一套每平方米7500元以下的住房,但在执行了半日之后被紧急叫停。今年2月芜湖的购房补贴也因为触动了调控底线被取消,擅自放松限购自此画上了休止符。

几乎与去年限购同步,上海和重庆开始试点房产税,相比重

庆,上海房产税与普通购房群体更为息息相关。今年全国两会前后财政部等部委发出的扩大房产税试点的政策信号显示,房产税将是限购之后政策调控的主要手段。

每年3月份都是一年中楼市成交旺季的开始,今年楼市表现会怎样呢?对于山东楼市来说,探讨这样的问题,佛山和上海应该具备足够的样本意义,因为前者代表的是过去时,后者代表的则可能是将来时。

“6月份或是最困难时期”

本报记者 张璐

实习生 胡永宁

“楼市成交每年从3月份开始启动,‘五一’前后达到高峰”,谈及山东楼市的状况时,山东中原地产的投资顾问总监薄夫利说,“这是惯例”。统计数据也显示,2月份以来,山东重点城市的楼市成交环比有明显增幅,这被很多人乐观地认为是“楼市迎来小阳春”。但在薄夫利看来,这种回暖的基础并不牢固,“如果房价没有继续回落,楼市成交将重新走低”,楼市的冬天并不会因为春天到来而结束,而一旦市场重回低迷,“6月份前后才是市场最困难的时期”。

山东世联怡高在2月份月报中称,济南2月份住宅市场成交1767套,成交面积19.5万平米,环比分别增加1649套、18.2万平米。而该公司青岛的月报用了“成交大幅上升”字样,称“市场上出现了集中签约的现象”。

这种现象在3月份得以延续。济南北部一家新开楼盘的销售负责人称,2月26日和3月4日,该项目两次开盘,到3月13日,推出的488套房源合同成交461套,“小户型特别好卖,90平米的两房推一套卖一套”。济南东部一家楼盘低价推出的新房也刺激了成交,工作人员称短短几天成交金额突破4亿元。

据世联怡高青岛公司的市场调查人员顾敏介绍,青岛开发区3月初开盘的一个项目,均价仅6000元/平方米,开盘当天销售90%以上。城阳区和李沧区几个项目推出的特价房成交也十分火爆。

不止一手新房,二手房也在乍暖还寒的初春里成交大幅上涨。济南三孔桥一家房屋中介的老板称,在3月的前10天,二手房交易数量已经和整个2月份持平。

成交提升被一些业内人士认为是“回暖”,加上对未来调控政策放松的预期,一些销售人员在游说客户时这样强调,“房价下半年要涨,现在不买肯定后悔!”

“应当说回暖是事实,但基础不牢固”,薄夫利对市场转暖并不乐观。他认为,2月份成交环比大幅上升是因为1月份春节的缘故,此外,一部分刚需购房群体的需求在春节之后释放也是一个原因。薄夫利认为,自2月份以来,楼市成交回升最主要的原因还是来自开发商的降价,“特价房、大幅折扣才是成交回升的主要因素”。

在接受采访时,上述济南北部新开楼盘的负责人称,合同成交的楼盘单价比计划便宜了不少。

“虽然3月到5月份是历来销售旺季,但今年楼市全面回暖没有政策基础。”薄夫利给出的结论是,“如果进入销售的项目在接下来的时间里没有降价行为,成交的回落是必然的”,一旦这种结果出现,6月份前后将是开发商最困难的时期。

佛山一名微型企业主眼中的限购

“购房时机是不是来了”

本报记者 张璐

3月的广东佛山正值雨季,连阴天让空气中弥漫着湿润的气息,远远望去,一栋栋正在施工的高层建筑在迷蒙的空气中只露出个轮廓。距去年10月仅执行了半日的限购放松政策已过去了5个月,就如同稀疏的雨滴,落下后迅速渗入土里没了踪迹,对市场和购房者的影响只停留在记忆里。

“可惜叫停了,不然可以再买一套房子”

3月7日下午,老家山东,已经落户佛山的杨亮(化名)回忆当日政策出台的情景,“是有这么一回事,允许当地人限购之外再购买一套每平米7500元以下的房子。”时隔5个月,他依然用一种惋惜的口吻说,“可惜叫停了,不然可以再买一套房子。”

杨亮是一个微型企业主,经营着一家生产发光粉的工厂。杨亮最初创业的资金主要就来自他在广州的一套房子。那笔交易杨亮至今念念不忘,“2001年买的房子,90个平方,当时花了30万,2005年卖了60多万,翻了一番。”

有了第一次卖房获利的经历,杨亮开始把房产投资作为重要的财富增值渠道,即便是在去年开始限购之后,杨亮也没有放弃,“佛山这几年房价涨得很快,特别是中心区域、与广州接壤的区域,还有南海新区。”

去年3月18日,佛山正式开始限购。而在去年10月11日,佛山却在《关于进一步加强我市房地产市场调控有关问题的通知》中放



▲佛山一处楼盘打着促销的条幅。
张璐 摄

松了对限购的规定,除了规定引进人才“不受个人所得税证明以及社保证明的限制”外,还明确了“本市户籍居民家庭在现行限购政策和住房套数的基础上,允许增购一套每平方米7500元以下的住房”。此举在全国引起轩然大波,这一政策仅实行了半日就被叫停。

“没办法, 调控政策就这么规定的”

杨亮所住小区的大门外有一排临街商铺,挤着一溜二手房中介,大多生意冷清。

“139个平方,三房两厅两卫,

86万;104个平方,82万,这个房子和我的差不多,7800元一个平方,不过价格便宜了一点。”杨亮一边浏览广告,一边自言自语。

以104个平方的房子为目标,杨亮开始了与销售人员的讨价还价。因为房产证没过5年,房子又非卖房人的唯一住宅,按照规定,这套房子需要承担的税费很高。这一笔账算下来,杨亮发现仅税费就要十多万元。“这么多,比买新房还不划算,这个区域新房每平米也不过7000元。”杨亮叫了起来。

杨亮激烈的反应在销售人员看来似乎在意料之中,他只用底气不足的声音解释,“没办法,调

控政策就这么规定的。”

3月13日,佛山市召开全市住房和城乡建设管理工作会议,佛山市住建部门明确提出,今年的调控任务是商品房销售平均价格上涨控制在10%以内,比去年提出的12%更加严格。此外,针对限购政策执行有效期限的问题,明确表示“没有执行期限”,这也意味着限购政策在近期不会有调整空间。

这一信息同样为杨亮所关注,“限购没有期限,佛山房价是不是还会降一降?投资购房时机是不是来了?”仔细阅读这一信息,杨亮试图参透文字背后的市场走向。

上海一名白领眼中的房产税

“房产税效果不如限购令”

本报记者 张璐

在限购政策执行的这一年多,房产税一再出现在公众视线中。2011年初,上海和重庆开始试点征收房产税。本月23日,国务院批转发改委《关于2012年深化经济体制改革重点工作意见》明确,今年要加快财税体制改革,适时扩大房产税试点范围。

因为限购有浓烈的行政色彩,在政策设计阶段,限购已经框定了执行期限——“一段时期”。虽然截至目前,限购取消尚无明确计划,但退出市场只是时间问题。后限购时期楼市调控的政策选择,房产税无疑是一个重要的选项。

“每年缴纳的税款不多, 可以忽略”

作为上海本地人,30岁出头的路杰(化名)对楼市保持着一种热情,她经常夸张地说“看楼是爱

好”,而且是“最大的”。路杰现居闵行区,属于上海的郊区,而她的工作地点在虹口区,即便是道路通畅,从家到单位开车也要一个多小时。因为去年患病动了一次小手术,路杰目前的身体不太好,在单位附近买一套房子的需求变得迫切起来。

看房从爱好上升为需求,路杰因此与上海试行的房产税有了亲密接触。按照上海2011年1月28日出台的规定,在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房(包括新购的二手存量住房和新建商品住房)需要缴纳房产税。如果路杰新购房,按照规定应该缴纳房产税。

3月9日下午,上海东汉阳路一家中介的王经理为路杰提供了几套房源,面积从90平方到130平方,价格从300多万到500多万。虽然路杰早有心理准备,但这样的价格显然还是超出了她的承受能力。“不是报道中说上海的房价降了吗?”路杰嘟囔了一句。“郊区的

降了一点,市区的基本没降。”王经理回答。

王经理报出的价格还不是路杰需要承担的全部费用,她还需要承担契税、营业税及个人所得税等,即便按照房价300万计算,这些税费总价也会达到几十万。

相比之下,路杰再买一套100平米的房子,扣除免征收的面积后,应缴的房产税每年不过一万元,显然,后者的影响并不大,以至于王经理说,“房产税税率不高,每年缴纳的税款不多,可以忽略。”

“对市场影响力 基本没有得到显现”

虽然上海是首批房产税试点城市,但在业内人士看来,上海房产税的政策细节需要修正的还有很多。上海中原研究咨询部总监宋会雍直言,“上海房产税执行力度比较弱,而且与限购令重叠较多,对市场的影响力基本没有得

到显现”。

宋会雍说,已经披露的一些信息显示,上海2011年上半年认定应征房产税住房为7000多套,但无后续信息公布。他估算,上海应缴纳房产税住房数量在1万套以上。相对于上海每年超过千万平米的庞大成交量来说,被房产税纳入的面积只占极小的份额。“房产税的效果不如限购令。”宋会雍认为,“实行一年的限购后,上海市场观望气氛始终未能消散。虽然2月份以后成交相对量有提升,但绝对量还是比较低。”对于未来一段时间的上海楼市,宋会雍持悲观态度,“如果不降价,市场一定会重回低迷。”

综合年初至今关于房产税的各种消息后,宋会雍称,上海房产税的试点还需深入,包括税率以及征收范围,都需要做进一步的调整。因此他认为,“上海的房产税试点还不能说成功成熟,可以批判地借鉴,但不应重复走过去的的老路。”