

7月全国楼市涨跌互现

多数一线城市“高烧不退”

7月原本是楼市淡季,但从不少城市的楼市成交量来看,似乎并无降温之意,不仅包括北京、广州、杭州在内的一线城市继续“高歌猛进”,南京等城市的“日光盘”再现,更是让市场对楼市不断升温的态势担忧不已。

相比之下,上周的上海楼市成交虽然在调控之下并不算差,但无论是成交量还是成交均价环比前一周均出现了不小的降幅,而这也被业内人士解读为由于优惠幅度的收窄而直接导致了“量价齐跌”。

多地楼市“淡季不淡”

根据北京市住建委网签数据显示,截至7月中旬,北京合计签约新建住宅7952套,二手房住宅签约10446套,合计总签约套数达到了18398套。虽然这一成交量与限购前相比依然有较大差距,但与上月同期相比上涨幅度达到了22.1%,而与去年同期相比涨幅更是达到了64.6%。

楼市成交量的大幅上升,使得不少热点楼盘的价格也随之出现环比上涨的情况。中国经济网在23日的报道中称,7月以来,涨价项目遍布北京各个区域,而且大多数楼盘每平方米的价格都上涨超过千元。

在7月楼市中明显表现出“淡季不淡”的还不止北京一

个城市。

7月20日,位于南京江高新区的新城香溢紫郡“摸黑”开盘,短短两个小时,售出178套房源,去化超9成。

另据中新网房产频道了解,上周南京楼市住宅认购1772套,成交2044套。虽然这一数据环比前一周分别下跌了18.83%和11.11%,但是与去年对比来看,南京楼市成交量已经有了较大涨幅。

据中国指数研究院杭州分院数据,截至7月15日,杭州商品房新房成交已达4578套,其中主城区成交2373套。而2011年,杭州主城区整个7月的成交量仅为2583套。

南方都市报也在24日的

报道中称,上周广州市新房网签2321套,环比前一周上涨29.74%;成交均价12350元/平方米,环比下降5.28%。

《东方早报》则在24日的报道中称,上周上海市商品住宅成交面积为17.55万平方米,环比前一周下跌16.83%;成交均价也环比下跌7.92%,至23408元/平方米。21世纪不动产上海区域分析师黄河滔认为,成交量回落是在6月购房需求阶段性集中释放后,逐渐回归理性的表现。预计7、8月间成交量将呈稳步回落之势,但仍能维持月均7000套左右的相对较高水平。业内人士认为,虽然上海楼市上周的回落幅



度并不小,但在调控下这一成交水平仍不能算差。

此外,上海楼市成交显现“疲态”,或和优惠收窄,甚至取消优惠有关。数据显示,上周上海楼市单价4万元以上的商品住宅成交量环比34.69%,直接导致了总体量价齐跌的状况。

调控是否加码业内看法不一

对于楼市成交量在7月这一传统淡季的再次放大,业内人士认为,1个月时间内的两次降息,不仅使得购房者实际支付能力增加,更让购房者对房价的预期出现变化,看跌购房者明显减少。而且此前各地微调政策的不断出台也使得购房者出现了一定的“恐慌”心理。

不仅如此,最近市场上出现了以广州珠江地块、北京万柳地区等为代表的一些高价地块,土地市场的走热也使得购房者对房价再涨的担忧增加。

而为了避免市场上充斥的不实消息影响购房者预期,官方不仅在上半年的时间内6

次发声澄清楼市传闻并重申坚持调控,仅7月以来,就四度表态绝不放松调控。

19日,国土资源部与住房和城乡建设部甚至联合下发紧急通知称,近期房地产和土地市场出现的一些波动并未改变市场整体格局,但市场运行的复杂性和不稳定性在增加。两部还强调,各地要严格执行业务调控政策,不得擅自调整放松要求。已放松的,要立即纠正。

而这一表态,也被部分业内人士解读为调控政策或将收紧的信号。

虽然中国房地产学会副会长陈国强认为楼市调控政策“既不加码,也不放松”。不

过中国经济网在23日的报道中援引业内人士的话称,官方的表态主要是要求各地执行好此前的政策,并没有政策要进一步收紧的言论,但如果楼市反弹过度,很可能导致调控再度加码。”

截至目前,多家上市房企相继公布了上半年销售业绩数据,可以看出,多数房企销售情况良好,其中近半企业已经接近甚至完成了全年销售目标的一半。国家统计局18日发布的报告显示,6月70个大中城市中有25个城市新建住宅价格环比上涨,而这一数字已经超过了前5个月上涨城市的数量之和。此外,随着楼市成交量的攀升,土地市场也开

始风生水起,各地频频出现高价、高总价地块。

种种迹象是否表明房地产市场已经出现了反弹的征兆?

《人民日报》在24日的报道中援引陈国强的话称,新房均价和成交量的上升是多重因素作用的结果,比如,各公司卖得好的楼盘都是性价比高的,这说明市场趋于理性,开发商存在“以价换量”的情况。此外,还应注意到楼市成交结构的变化,近段时间高端需求呈现上升,高价楼盘销量增加带动了整体均价的变化,而普通商品住宅并非全面涨价。

据《中国新闻网》

社科院预警:

房价存报复性反弹风险 首贷优惠应取消

中国社会科学院财经战略研究院23日发布《中国住房发展(2012年中)报告》,认为上半年的房地产市场总体上仍处在调控和预测的调控目标的区间,但近期呈现回暖偏离“软着陆”目标的趋势。报告预警半年后房价存在报复性反弹的风险,建议取消对首套房的贷款优惠利率。

报告称,今年上半年尽管房地产的供求仍处在调控目

标的区间,但住房的供给后续不足,房地产的存货压力持续增大,需求反弹过快,成交量已经回暖。尽管住房价格同比下降符合目标,但环比出现反弹,房价走势偏离调控目标;虽然住房金融总体增长稳定,信贷结构合理,但有资金过快增长和违约积聚的隐忧;土地市场量价齐跌过快,存在未来价格反弹的压力。

“当前正值中国房地产

调控的关键期,形势异常严峻与复杂,虽然总体仍处于调控目标区间,但是随着市场回暖压力加大,市场走势可能偏离调控目标。”中国社会科学院财经战略研究院院长、“住房问题研究”课题组组长高培勇说。他认为,在房价调控停滞不前、经济增速放缓的背景下,当前可以操控市场的宏观手段选择范围狭窄,房地产调控将愈加艰难。

的确,接连两次降息,虽然不是针对房地产市场,但着实影响了市场的预期,使部分购房者对短期内房价继续下行的预期信心不足,观望需求进一步释放。甚至消失已久的排队购房现象又开始重现,“日光盘”在各地频频上演。不仅如此,6月份房价9个月首次止跌回升,国家统计局18日公布的6月份70个大中城市房价数据显示,新房价格环比上涨的城市由此前的6个增至25个,二手房环比上涨城市数量由18个增至31个。

中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任、“住房问题研究”课题组副组长倪鹏飞表示,上半年市场走势偏离调控目标,主要是宏观政策微调导致的预期调整与市场恐慌引起的,而不是宏观政策微调实际作用导致的,但是这一回涨的变化给下半年的调控增加了复杂性和难度。“2012上半年住房市场的形式及其变化是住房市场各方相互博弈,尤其是各方与中央调控政策博弈并动态演化的结果。”倪鹏飞。

不仅市场预期发生变化,地方“政策微调”也在反复试探。尽管近来多个部门2个月内9次表态不放松楼市调控,但是在“稳增长”压力下,一些地方政府却按捺不住为房地产调控松绑的冲动。继河南首套房贷利率7折优惠近日被银监部门否决后,珠海又拟将住宅限购范围从主城区收缩至一条街区,但消息刚曝出4个小时即被连夜叫停。

据《经济参考报》

多地上调二手房交易计税价格 遏制“阴阳合同”

近一段时间,成都、长沙、西安等地相继上调了二手房交易计税价格,事实上,包括北京在内的全国多个城市已经从去年底开始陆续做出上述调整。

根据国家税务局之前的介绍,2012年,我国将全面推广应用房地产评估技术加强二手房交易税收管理,遏制二手房交易中通过“阴阳合同”逃避税款的现象。

所谓“阴阳合同”,是指二手房交易双方为逃避税收,在按实际价格签订合同的同时,还签订一个低于实际价格的假合同,作为申报纳税的依据。

业内人士指出,近年来,二手房交易活跃,但买卖双方签订“阴阳合同”偷逃税款的问题也较为突出,这扰乱了市场秩序,也削弱了税收对房地产市场调控的效果。

针对这一问题,近些年,税务部门应用房地产估价技术,加强了对二手房交易中申报价格的评估,对申报价格明显偏低而且没有正当理由的,依据一定的方法确定二手房评估值,核定计税价格。

在评估中,税务部门在实地调查勘验,参照房地产市场交易信息的基础上,根据二手房所处的区域位置、交通条件、基础设施、周边配套以及市场交易均价等因素确定计税的基准价格。

目前,全国越来越多的城市通过应用房地产评估技术上调了二手房交易计税价格,而这一政策的实施已经显现出效果。以北京为例,去年底,北京“存量房交易计税价格”等政策实施至今,二手房交易相关的契税、个税等税收增加1.7亿元。

针对这一政策的实施,中国社会科学院财经战略研究院研究员杨志勇指出,这有利于实现税负公平,目前,我国二手房交易仍活跃,市场供不应求,交易中税负的最终承担者实际都是购房者,这一政策实施后,购房者的实际税负会有所上升。

杨志勇还说,房地产评估技术是征收房产税必须具备的技术,随着这项技术在全国税务机关的推广和成熟,我国征收房产税的评估技术也基本具备。

据《中华工商时报》

社科院报告称

住房回涨因市场恐慌

近日,中国社科院财经战略研究院住房问题研究课题组发布了《中国住房发展报告2012中》。报告称,今年上半年住房市场走势偏离调控的目标,这主要是因为宏观政策微调导致的预期调整与市场恐慌引起的,而不是宏观政策微调实际发生作用导致的。这一回涨的变化给下半年调控增加了复杂性和难度。

课题组长、中国社会科学院财经战略研究院院长高培勇承认,当前正值房地产市场调整关键期,形势异常严峻和复杂。中国房地产市场调控的空间已经变窄,可操作的手段也已经变少。

据课题组副组长、中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞研究员介绍,目前出台的宏观政策会在下半年传导到住房市场。从过去的经验看,宽松的货币政策最终会增加从严调控房地产的难度;地方政府财政吃紧与支出增加;开发商资金断裂与得到资金不降价;需求者买涨不买落,预期变化较快。

据《新京报》

