

楼市持续升温

齐鲁春季房展展位遭抢



▲ 2012齐鲁春季房地产展示交易会开幕式现场

▲ 购房者齐聚项目展位咨询买房信息

由齐鲁晚报、生活日报主办的2013齐鲁春季房地产展示交易会帷幕渐开,在目前房地产调控政策继续出台的情况下,品牌展会的影响力及现场强大的促销能力,吸引了济南及外地楼盘的广泛关注。

2013,经过两年调控洗礼后的房地产市场刚刚显露回暖势头,近期“国五条”的出台,使得楼市再起波澜。二手房交易成本的提高,迫使购房者更多地转向一手房市场,而从济南各楼盘的动向看,从3月份开始,认筹、开盘的动作已经使得楼市硝烟再起,据统计,全年有约700万平的商品房供应陆续入市,一定时期内,争取有限的客户资源成为楼盘竞争成败的关键。

作为山东省影响力最大的房地产展示交易会,由齐鲁晚报、生活日报主办的春秋两季展会向来被看做是市场的风向标,经过了10多年的发展,齐鲁房展至今已经举办28届,各楼盘都将房展作为形象打造、楼盘营销的最有效场所,而业内人士也将此作为沟通交流的良好平台。据了解,本次展会将设立汇聚2013齐鲁精品特色楼盘的品牌地产特装展区,汇集山东省内依山和傍

海旅游养生地产项目的旅游地产展区,以及海外置业专区。同时,为了让参展者在更短的时间便捷的学习到与房产有关的知识精髓,主办方特别在展会期间举办有关楼盘堪舆、家装、验房、房产投资等方面的大讲堂,邀请有关专家深入浅出的讲解有关知识,为购房者在挑选楼盘的同时,获得相关重要知识。此外,展会还将特别设立建筑之美视觉体验区域,以图片及视频音响形式,展示济南城市楼盘等建筑的风采,让观众在展会上体验城市建筑的魅力。

目前,房展各项工作已经全面展开,特装展区的核心展位已经有十多家企业楼盘捷足先登。随着时间的推移,届时,济南及外省市的精品楼盘将齐聚展会现场,为全省购房者及参展企业搭建起一个交易和交流的大舞台。

(楼市记者 田园)

省城地产大佬热议“国五条”



■北大资源集团副总裁、山东北大资源地产有限公司董事长 刘刚

“新国五条”出台以来,引发了社会的空前关注,楼市交易量井喷过后,二手房市场将会过一个短暂的“冰冻期”,对二手房征收20%个税目前多是一些恐慌

性解读,具体威力如何还要等执行细则出台后再作考量。

在调控成常态化的态势下,上述现象很快会趋于平稳,市场终归回归理性,政府调控的目的是挤掉和抑制房产投机行为,但它不会改变百姓对居住的更高追求。深耕泉城三年来,我们坚持走差异化城市运营战略,着力满足泉城百姓的居住需求随着省会城市群经济圈建设的加快推进,济南将会迎来一个全新的发展机遇,城市建设还有很大拓展空间,提升客户满意度是地产企业赢得可持续发展核心所在,我们将努力顺应建设新型城镇化这个大势,以更加勤勉和坚忍的姿态,练足内功。



■山东道通置业投资有限公司总经理 盛峰

“国五条”新政的推出,标志着新一轮房地产调控拉开序幕。税收、信贷政策加码,将对楼市带来显著影响。

基于新政细则即将出台,当前济南楼市出现恐慌性抢购,不少项目或房源紧张或无房可售,济南楼市小阳春已成事实,但从长期来看,各地新政细则出台后,市场成交量会适度收缩,将逐渐走稳。

国家此次出台政策控制二手房的交易,显示了国家调控政策自治标到治本的转变,坚决严厉打击房产投机行为,现在济南二手房市场已呈现大量抛售现象,市场供应量在短时间内呈现暴涨,二手房销售价格将有一定幅度的下降。新政实施后,二手房经过集中释放后,市场供应量不足,多数房屋持有者将紧捂房源待时而动;将20%的税费转嫁至购房者,将推动二手房房价及租金水平的上升。

自“国五条”实施细则颁布以来,街头巷尾最热的话题莫过于“20%个税征收”何时落地。政策使得房地产市场震动最大的是:对出售自有住房按规定应征收的个人所得税,通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的,应依法严格按转让所得的20%计征。即自二手房出售买卖所产生的差价,将征收20%的个人所得税。

对于“20%个税征收”政策,记者算了一笔账,以一套原价60万,现价120万的房子为例,按照目前执行的交易额1%的政策,只缴纳1.2万元;而按照新政策,根据差额则需要缴纳12万元,整整高出10倍价格。

政策一出,闻风而动的买卖双方也早已按捺不住,多个城市现“楼市小阳春”。在新政细则后首个工作日,济南房产交易大厅千人排队等待办理过户手续,虽还未正式颁布地方版调控细则,但多数市民仍希望在这段“新政策真空期”里尽快办理相关手续以避免随时可能产生的财产损失。

新政实施在关注二手房市场的同时,对于一手商品房市场会有多大影响?是否会推高新房市场价格?是否会误伤改善型购房者?多大程度上打压投资性住房?为此,本报特别邀请几位地产房企老总发表观点,对于“国五条”带来的系列楼市影响进行了简析。

(楼市记者 陈晓翠)



■山东蓝石置地集团有限公司董事长 张岷

仔细分析本次国五条,其调控的本质还是以限购和限贷为主。从市场交易量来看,限购、二套房贷与此相关细则的进一步跟进,中央层面对当前房地产市场表现的担忧以及延续的决心已经十分明朗,调控的延续性使相当一部分购房者

重拾回调的预期,观望情绪再度出现,市场活跃度在短时间有所下降。其实,上一阶段的回暖主要是刚改、改善,投资推动市场的量价齐升,现阶段主要释放点以改善需求为主,此次提升二套房贷门槛将会打断市场需求链条,预计重点城市包含山东省短时间内将呈现下滑趋势。

从房价角度来看,2012年下半年开始重点城市的房价回涨趋势将逐渐放缓,事实上今年年初,在市场量价持续回升的情况下,一些比较有规模的开发商处于对新一轮政策调控的忧虑之中;而本次新政正式落实之后,降价跑量不会成为大多数选择,但未来几个月内房价总体回稳将是大的趋势。

回看济南市场,经历历史上最严厉的调控后,在2012年2月份房地产周期触底后,随着政策的放松,市场行情逐渐趋于良好,诸多地产商采用以价跑量的形式,济南整体市场趋于回暖;随着此次“国五条”的出台,济南市场交易量将会在短时间内总体趋于回稳,呈现平稳趋势。



■山东海外置业投资有限公司董事长 张女英

国务院颁布的“国五条”在部分城市已经引起了较大影响。短期看对于二手房交易市场有一定的催化作用,一定程度上可以提高二手房交易热度;中长期看,因为此次调控剑指投资型客户,交易税费的上升将削弱二手房置业需求,成交量将明显回落;部分置业需求将被分流至新房市场。对于新房市场而言,刚需型房源势必会受到投资型客户的热捧,大面积户型受到交易成本的影响将增加部分销售难度;值得注意的是,此次调控要求调整信贷政策,对部分城市信贷幅度进行结构性压缩。该细则将在一定程度上影响楼市成交;房产税的逐渐扩大是调控政策的中长期方向,房产税作为一种更加市场化的手段,将逐渐常态化存在,但是该政策在短期内无法对地产市场产生足够影响。



■济南阳光壹佰房地产开发有限公司副总经理 陶晓智

拟提高二套房首付及利率,指的是房价过快上涨的部分城市,济南应该不属于该范围。

20%所得税,将推高学区、景区、市中心等绝对以地段为第一卖点的二手房价格。在其它区域,这部分税不会完全转嫁到购房者身上,因为如果价格过高,会逼迫购房者去买新房,从这个角度上讲,有助于新房的销售。政府此举的目的,是想从投资最终变现收益上入手,在源头控制投资投机性购房,但如果政府不引导、拓宽多种投资渠道,使得不动产仍然是普通老百姓资产升值,甚至保值最佳选择的话,20%所得税无法压制购房需求。