楼市“限购令”短期难言松绑

□梁 杰

进入5月,由于增速回落明显,经济下行压力日增,“稳增长”已被中国政府确定为下一阶段经济政策的重心,这在一定程度上引发了人们对房地产的向好预期,促成了楼市的回暖“红五月”,甚至有传言认为,房地产限购政策将可能松动。对此,有关专家表示,限购政策短期内很难“松绑”,楼市大反弹不会出现,政府坚持房地产调控政策难以动摇,决不让调控出现反复。

限购政策何以出现松动预期

为什么市场又再传言房地产调控政策将松动?

业内人士分析,主要原因有两个,一个是“刚需”纷纷入市,使楼市成交有较大增加。如,5月北京新房成交量恢复到调控前水平,迎来了楼市成交高峰,据北京中原市场研究部数据显示,预计5月全月北京新房签约1万套左右。全国楼市的回暖也在继续。截至5月27日,5月内全国54个典型城市的商品房住宅签约套数已经高达191439套,创出2011年实施限购政策后的新高。人们预计,整个5月份54个典型城市的成交量很可能再次突破20万套的大关,部分房企还出现涨价冲动。

二是从当前的国内经济形势来看,“稳增长”的问题变得突出起来。中央将把“稳增长”放在更加重要的位置,有针对性地加强和改善宏观调控。数据表明,当前经济仍在下行,内需回升依旧缓慢,经济增长的“三驾马车”步伐趋缓。如,1–4月固定资产投资同比增长低于预期,其中房地产投资增速下滑最大,对整个经济影响不小。有专家指出,如果没有经济的适度增长,将会影响到百姓生活和国家稳定等大局,后果令人担忧,因此,一些人的目光自然落到房地产市场。

为什么近期楼市成交回升

北京5月以来,商品住宅成交量出现新一轮明显回涨。根据北京住建委网站公布的网签数据统计显示,5月1日到24日,北京全市纯商品房住宅(不含保障房)成交7145套,比4月同期上涨了43.7%,也比去年同期上涨35.7%。“红五月”的红火,主要来自于“刚需”购房人的支撑。根据伟业我爱我家市场研究院的统计,5月现有成交新房中,套均总价200万元以下住房占比为67.4%,比去年上涨了2.5个百分点;其中100万到150万元占比,由去年的22.6%上涨至30.5%。

“‘刚需’购房人对于是否出手的判断,还是来自于价格。”一位开发商表示,下半年楼市整体政策不会有大变化,开发商说到底还是价格竞争。“你得让购房人觉得价格上有便宜可占,才能吸引大家出手。”

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖也表示,刚性需求也有消耗殆尽之时,下半年楼市存在一定的变数。

对于5月成交量回涨的原因,伟业我爱我家市场研究院院长陈亮总结说,一方面,多数开发企业继续实施“以价换量”策略,做好上半年销售业绩;另一方面,多数中低价房源也受到了购房者青睐,择机入市成为主流趋势。因此,正是这些符合绝大多数购房需求的楼盘入市量的增加,才拉动了整个市场成交量的回暖。

限购政策短期内不会取消

人们注意到,在房地产调控政策的思路上用到了“稳定”二字,与经济上“稳增长”的政策取向是一致的,在当前严格实施房地产市场调控政策的基础上,稳定房地产市场的政策,力求在促进刚性需求上做文章。

经过几年艰难的调控,我国的房地产市场正向着科学预期的目标发展。国家统计局近日公布的数据表明,全国大多数地方的房价正延续着回调态势。自住性购房渐成主流,投机投资性购房量已大大缩减,不少地方出现了有利于房价合理回归的积极因素。但一些城市“以价换量”的空间依然存在,房价与民众的心理价位和收入水平相比仍有距离,楼市调控远未到需要放松的时候。特别是现在,当稳增长成为全社会共识的时候,楼市调控更不能放松。

住房和城乡建设部房地产市场监管司副司长张小宏近日也明确表示:将坚定不移加强调控,绝不让调控出现反复。

中国人民大学公共管理学院副教授曲卫东在接受本报记者采访时说,相信中央坚持房地产调控决心不会动摇。其目标就是要使房价回归比较合理的水平,以促进房地产市场稳定、健康发展。

专家普遍认为,中央政府的房地产调控基调不会变。调控政策若出现松动或反复,会造成很大的损害。

(摘自《人民日报》)

住建部

绝不让房地产调控出现反复

□丁 蕊

房地产调控两年有余,近来陆续传出一些地方政府放松调控的消息,对此住建部房地产市场市场监管司副司长张小宏今日表示,其将坚定不移加强调控,绝不让调控出现反复,抑制和化解各种不利因素的影响。

本轮楼市调控已经两年有余,在限购令严格执行的情况下,市场成交量大幅下降,价格涨幅被控制。但对于调控会否在各方压力下放松,而放松后房价会否报复性反弹的担心和争论始终存在。

住建部房地产市场市场监管司副司长张小宏今日做客中国网时称,房地产市场走势要看市场自身的客观规律,特别是供求关系的规律,同时要联系宏观经济宏观政策的趋势。

张小宏说,目前房地产市场不仅受房地产市场调控政策的影响,也和宏观经济政策特别是货币信贷政策密切相关。随着市场深入调整,目前出现了不少有利于房价合理回归的因素,但也不否认还存在一些不利的因素,包括流动性会不会增加,各方面要求放松调控的呼声也有一定市场。

据中介机构统计,目前已经有30个城市对调控政策进行了调整,近日扬州市财政补贴鼓励居民购买精装房的政策也被指为变相放松,引发市场关注。

从宏观面而言,近期也不断有金融机构发布报告警示房地产调控风险。澳新银行称,房地产市场的“限购”政策,其影响力已经明显超越了对房地产销售和投资等领域,并开始向消费等其他领域进一步扩展。房地产市场的硬着陆甚至崩盘对整体经济的影响将非常巨大,因此,应对这一政策作出一定的调整,以避免灾难性的后果。

张小宏称,中央已经多次强调,要坚定不移地加强房地产市场的调控,确保调控政策落到实处,决不让调控出现反复。

“住房城乡建设部会同相关部门按照中央的要求,来充分地发挥各种有利因素的积极作用,抑制和化解各种不利因素的影响,坚持供需双向调控,促进市场平稳发展和房价合理回归。”

对于近期楼市成交回暖的“声音”,张认为是开发商以价换量以及银行信贷利率回归两方面因素造成,但是否回暖值得商榷。

他给出的理由是目前的成交量自住型购房成为主流,首次住房比重在7成甚至九成以上,部分降价促销力度较大的项目多是中小户型的住房,一些定价高的大户型成交则相对差些。

“开发商继续以价换量的空间还是有的,但投资投机需求空间已经没有。”张小宏如是称。

他认为,在近一个时期市场回调还将是整个房地产市场发展的主基调。

不过,张小宏表示,从统计局的数字来看,1月至4月,房地产开发投资保持增长,但增幅有所回落,新开工出现负增长,值得警惕和关注。

(摘自新浪财经)

中房协

2012年房企排名居前的都是“肯降价的”

□新 华

今年年初,一家房企的销售负责人曾对记者表示,其操盘某项目将在房型设计、景观布局等方面下工夫而不会选择降价促销,但时至年中,这个项目已经“无奈”加入降价阵营。

随着调控的不断深入,不少原本在“周转速度型”和“品质利润型”两种模式之前徘徊的企业已经渐渐向前者靠拢。

今年2月,某央企开发商在江苏某三线城市的一个楼盘售价突然调低20%,项目负责人向记者解释称,只是试探市场的个别现象,该房企江苏总部亦对外表示,其他项目不会跟风降价。然而,相比此前在降价上“遮遮掩掩”的态度,近期这家央企开发商在国内多个城市的楼盘降价幅度均达到两成左右。

同时,一些声称“坚决不降价”的房企旗下的部分项目价格也已经出现松动。而以往擅长“以时间换空间、依靠土地升值获取高利润”的部分房企也已倾向于“以价换量”,例如,在业界堪称“囤地高手”的某港资开发商在上海开发的一个别墅项目的价格已跌去至少两成。

种种迹象表明,多数开发商已基本形成共识,转向高周转,以适应严厉调控下的市场。

中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心于近日发布2012年中国房地产上市公司排行榜,名次居前的基本都是靠高周转换取业绩。

可见,“快进快出”让部分房企有了更大的生存空间,也让坚持高周转的房企开始占据市场主动。不过,在2011年信贷紧张、资金成本高企的特定环境下,上市房企的整体业绩却不容乐观。

《2012中国房地产上市公司测评报告》显示,2011年上市房企资产总额均值为270.61亿元,同比增长9.97%,但增幅减少36个百分点,净资产均值80.67亿元,同比下降3.35%。截至2011年底,全部上市房企存货总值高达2.47万亿,资金链状况让人堪忧。低抗风险企业占比高达61%,上市房企抗风险能力亟待提升。

由于房地产行业的特殊性,销售收入的确认周期较长,从销售到交房结转通常有一年左右的滞后,所以2011年年报中的营业收入在2010年就已经锁定。这意味着,上市房企2011年的实际经营业绩很有可能会比报表上反映出来的“更加逊色”。

易居(中国)控股有限公司董事局主席兼总裁周忻在近日举行的中国房地产金融论坛上表示,目前,本轮调控下中国房地产业最困难的时刻已经过去,但营销的主旋律依然是以价换量。“没有卖不掉的房子,只有卖不掉的价格,关键是你舍不舍得用这个价格卖房子。”

国家统计局公布的2012年4月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,70个大中城市中,价格环比上月下降的城市有43个,占比超过六成。

可见,面对当前持续低迷的市场环境,企业业绩的优劣不但取决于企业对政策、市场等方面的准确研判,还取决于企业能否适时转变经营策略。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为,对于房企来讲,在存货量快速增加、负债持续攀升、资金链愈发紧张的当前市场环境下,最明智的市场策略是及时降价跑量回笼资金,“换仓”谋求下一轮市场发展机会。

(摘自新华网)

图为广东省顺德区一楼盘商品房。 王丽平 摄

房价寻底——

70个大中城市超六成下降

□刘晓静

昨日,国家统计局发布了4月份70个大中城市住宅销售价格变动情况。数据显示,今年4月,70个大中城市中,新建商品住宅价格环比下降的城市有43个,持平的城市有24个,上涨的城市有3个。环比价格上涨的城市中,涨幅均未超过0.2%。

其中,温州、杭州、宁波房价跌幅均超2%,业界指出,这些城市此前房价过高,受房企资金链紧张和为清盘需求实施降价。

同比来看,4月房价下降的城市有46个,比3月份增加了8个;持平的城市有1个;上涨的城市有23个,涨幅均未超过1.7%。

“整体来看,4月房价数据继续延续了3月份的同比下调趋势,下调幅度拉大,其中新建商品住宅指数中,70个城市平均环比下调指数为0.26%,比3月份有所收窄。在3月之后,连续第2个月出现房价环比、同比双降。其中,北上广深4个一线城市房价同比环比全部下跌”,北京中原地产市场研究部总监张大伟向南方日报记者分析指出。

值得注意的是,与上月相比,房价环比下降的城市减少了3个,不过持平的城市继续增多,且房价上涨的城市数量创下去年以来的新低。

张大伟称,这一方面是受刚需集中入市影响;另一方面,信贷逐渐缓和,全国主要城市在4月份的首套房信贷额度上涨。“房地产调控已经显著见效,房价逐渐震荡寻底”,张大伟表示,截至目前已经有近30个城市出台了有利于刚需的微调政策,刚需的入市使得市场逐渐出现了底部特征。

对于后市的判断,业内人士普遍持悲观态度,“除政策回调基调不变之外,市场方面,由于开发商的库存依然偏大,同时未来潜在供应依然处于较高水平,楼市不存在反弹的基础”,张大伟指出。

住建部房地产市场监管司副司长张小宏17日在做客中国网时再次表态,决不让楼市调控反复,明确调控方向不改,回调仍是主基调,且下一步,相关部门还将加快研究推进长效机制建设,稳步推进房产税改革试点。

(摘自《南方日报》)

我国10月起禁售百瓦以上白炽灯

□郁文艳

我国将分五个阶段逐步淘汰普通照明白炽灯,从今年10月1日起禁止进口和销售100瓦以上普通照明白炽灯,然后过渡到60瓦、15瓦,此举可年节电480亿千瓦时、年减少二氧化碳排放4800万吨。

最新统计数据显示,我国白炽灯产量和国内销量分别为38.5亿只和10.7亿只,为白炽灯的生产和消费大国。据测算,中国照明用电约占全社会用电量的12%左右,如果把在用白炽灯全部替换为节能灯,年可节电480亿千瓦时,相当于减少二氧化碳排放4800万吨,对于应对全球气候变化具有重要作用。“中国逐步淘汰白炽灯,加快推广节能灯”项目办有关负责人昨天介绍说,2014年10月1日起,禁止进口和销售60瓦及以上普通照明白炽灯,2016年10月1日起,禁止进口和销售15瓦及以上普通照明白炽灯,或视中期评估结果进行调整。反射型白炽灯和专门用于科研医疗、火车船舶航空器、机动车辆、家用电器等特殊用途白炽灯不在淘汰范围。

据了解,自2007年初澳大利亚政府率先宣布以立法形式全面淘汰白炽灯开始,先后有十几个国家和地区陆续发布了淘汰白炽灯计划,淘汰时间集中在2010年–2012年,淘汰重点是普通照明白炽灯。

(摘自《新闻晨报》)

国家税务总局

炒房赚炒股亏不能互相抵免个税

□胡 健

4月11日上午9时30分,国家税务总局所得税司巡视员卢云做客国家税务总局网站,就企业所得税、个人所得税的相关政策与网友在线交流。

“个人所得税起征点能再提高吗?3500元现在也就是中等偏下收入水平啊!”一位网友提问。

对此卢云表示,由于我国东中西部发展不平衡,城乡收入存在较大差距,个人所得税3500元费用减除标准是综合各方面因素后,经过全国人大常委会正式立法确定的,该标准基本符合当前实际情况。

此外,我国还加强了对高收入者财产性收入的个税监管。财产性收入就是指家庭所拥有财产的增值收益,也就是“钱生钱”或“物生钱”,具体包括出让财产使用权所获得的利息、租金、专利收入,财产营运所获得的红利收入、股息收益等,涵盖各种投资如实业投资、金融产品投资,涵盖储蓄、债券、保险和股票等。

对于网友提到的一系列其他疑问,卢云也予以了详细解答。

有网友提问,个人所得税各税目之间如果有亏损,是否可以抵免有收入的税款?比如财产转让所得科目里,如果有股权投资损失,同时又有房产转让收益,财产转让收益能否抵免股权投资损失。

对此卢云表示,我国现行个人所得税制采用的是分类所得税制,分11个应税项目,适用不同的减除费用和税率,分别计征个人所得税。由于在分类所得税制下每一类所得都要单独征税,因此不同的所得项目之间不得互相抵免,同一所得项目下不同所得也不可互相抵扣。

他还说,根据现行个人所得税法和有关政策规定,单位以现金方式给出差人员发放交通费、餐费补贴应征收个人所得税,但如果单位是根据国家有关标准,凭出差人员实际发生的交通费、餐费发票作为公司费用予以报销,可以不作为个人所得征收个人所得税。

“关于通讯费补贴,如果所在省市地方税务局报经省级人民政府批准后,规定了通讯费免税标准的,可以不征收个人所得税,反之应予以征收。”卢云补充说。

“月饼税”在去年中秋时节引起多方争论,就个人福利应该如何纳税的问题,卢云说,根据个人所得税法的规定,对于发给个人的福利,不论是现金还是实物,均应缴纳个人所得税。但目前我国对于集体享受的、不可分割的、非现金方式的福利,原则上不征收个人所得税。

(摘自每日经济)

郑州大批低价经济适用房无人申购

□刘金辉 梁 鹏

近期,郑州市第三期经济适用房轮候报名过程中,出现了大批比市场均价低出一半以上的经济适用房无人申购的怪现象;而此前,郑州市面向社会供应的1500多套公租房申请初期也遭冷遇。

当前房地产市场在一系列调控政策下,一方面是普通百姓难以承受的高价房销售乏力,而另一方面,保障房也频频遇冷。为何会出现这样扭曲的市场信号?采访中一些专家和业内人士认为,类似问题的出现折射出一些地方政府过多介入市场,导致出现“包办”失灵现象。专家建议,政府应在当前房地产调控的有利背景下,努力培育引导形成多元化的住房供给市场,包括通过政策鼓励引导社会力量参与保障房建设。

经济适用房分配遇冷场

近日,河南省郑州市进行了第三期经适房轮候供应报名,供应房源4002套,但在登记首日,650名符合资格的市民中,只有64位进行了选房登记,随后郑州市房管局延长登记日期并扩大轮候号段,但到本期登记截止,仍有866套经适房无人申购。

昔日的香饽饽为何遭遇冷场?以价格而言,这批经适房均价不足3000元,比之目前郑州市场均价低出一半还多,吸引力不可谓不强。但低房价往往意味着位置偏远、配套不足,由此带来的生活不便对城市低收入群体影响更加明显。

记者调查了解到,在剩余房源最多的“珠江荣景”楼盘,有738套房无人申购,而且该楼盘在上一期报名时便出现了大量剩余。这个楼盘位于郑州市区北四环外,紧邻连霍高速惠济区出入口和惠济区老鸦陈镇薛岗村,楼盘外围是几家即将拆迁的汽车修理或配件商店,离楼盘不远处便是一片麦地,难怪一些网友们说“这个楼盘在乡下”。

在教育和医疗设施上,该楼盘目前只能依靠附近的两个村子里的小学和卫生室,距最近的卫生院大概有三公里远;交通上,楼盘附近有三趟公交车,如果要去市中心繁华地带则需要换乘,记者乘坐一趟公交车在非上下班高峰期时,到郑州市中心紫荆山公园附近用了一个小时。来看房的王女士告诉记者,她先报了个名,要不要到时候再说,这个地方确实太远了,很不方便,就医、小孩上学这些都是问题,看将来怎么解决了。

已经入住的一些经适房小区也存在同样问题。在位于郑州南三环的尚东花园小区,正在跟孩子玩的徐女士说,之前,她在北环一家企业做会计,但这里离工作地点太远了,上班花费时间太多,便辞掉了工作,希望在附近找到一份工作,“这里位置比较偏,找工作也不好找”。

这个小区门口只有一条公交线路,出门办事很不方便。该小区门口是一个大型物流园,门口路上的拉货大车来来往往,该小区四周基本都是工地,环境较脏。小区居民告诉记者,门口小超市的商品有限,尤其是蔬菜,量少还贵,居民们一般都到附近的菜市场买菜,因为没有公交车,老人步行买菜的话得花费近一个小时,生活很不方便。

郑州市房管局保障性住房办公室相关负责人介绍,目前,经适房选址偏远主要因为中心城区已没有多少住宅用地,如果拆迁的话成本太高,势必会提升经适房的价格,而符合资格的多为低收入家庭又难以承担。

热闹的城中村与尴尬的公租房

去年12月底,郑州市面向社会供应的1551套公租房资格申请启动,两个月后只有300多户递交申请,不到1/4。公租房是近年来各地大力投入,为城市低收入群体和外来务工者等对象推出的民生工程,但各方叫好的事情为何依然受冷遇?

记者调查发现,郑州公租房遇冷的主要原因在于租金偏高、房源户型单一以及申请门槛过高等,同样出现了公租房设计与市场的脱节;但同时郑州市在产业聚集区投入的1.5万套房源供应给来郑务工人员则收效明显。这说明当政府面对相对单一的供应对象时能够设计合理,但一旦面向社会多元化的需求时往往会出现“包办”失灵现象。

而与公租房申请遇冷形成鲜明对比的是,看起来脏乱差的城中村却大受外来务工者欢迎。郑州最大的城中村之一庙李村,位于郑州市金水区北环旁,这里聚集了大量的外来务工人员和刚毕业的大学生,租金便宜、交通、生活便利是吸引他们的重要原因。

周利在郑州一家网站上班,她三年前从洛阳师院毕业,在庙李村租了一间20平方米的单人间,每月租金260元,她告诉记者,从这里上班大概需要半个小时,而且平常去逛街、出去玩等坐公交车都非常方便。

在庙李村记者看到,这里经营衣食住行等生活用品的商店一应俱全,网吧、卫生所、蔬菜超市都有,傍晚,这里就像繁华的都市,人来人往,热闹非凡。

河南财经政法大学副教授张金波说,这是市场的力量,城中村的热闹是自发的,是供求关系调节的结果,这些人群需要这样一个地方来生活,而不是政府组织的。

“实际上这反映的是多元化的需求,有很多需求不是人一拍脑袋就能想到的,住房需求涉及的方面就更多了,建保障房是政府做的惠民工程,但这并不意味着政府要完全抛开市场、包办一切,政府也应该考虑如何能让市场起作用,让人为因素少起作用”,张金波说。

政府应引导建立多元化住房市场

保障房遇冷现象并不仅仅在郑州出现。据了解,广东、湖北、河北等省份部分城市都曾出现经适房销售明显“供过于求”的现象,许多楼盘的销售比例不足一半,甚至只有一二成。在武汉,首批公租房也遭遇了租赁申请遇冷。

河南省房地产商业协会副会长赵进京说,中国地区发展差异较大,在短期内建设这么多的保障房,难免会出现问题。尤其是对政府而言,很难满足多元化的需求,而只有市场才有足够的敏感度来调节这些需求。他认为,在保障房建设方面,政府可以尝试出台一些政策鼓励社会力量参与进来,甚至可以先通过向保障人群发放住房补贴的方式,“先建立保障制度,之后再直接建房”。

在河南省许昌市,国内第一个真正意义上的个人委托代理合作建房项目二期即将封顶,八万多平方米的小区在开工之日,房子已经销售一空。记者采访了解到,这个小区内有小高层、有多层,销售价格比当地开发的经济适用房价格还要低。在地产市场一片低迷的情况下,许昌这个“书香院”项目的销售火爆吸引了各方注意,一些地产商也转而尝试这种新的地产开发模式。

开发商惠民公司董事长杨金城介绍说,整体来看,房地产暴利时代已经过去,沿用过去的开发模式,中小企业已经没有竞争力了。但是,市场刚性需求依然巨大,如何激活需求,要求开发商在开发模式上也必须有所创新。个人委托建房方式,就是目前房地产开发市场的一种新形式和一种补充,事实证明,在整个市场疲软的情况下,这个项目一开工已经销售一空;而且,开发商在有一定利润的情况下,售价比经济适用房还低,相当于用市场的办法解决了政府的事情。

他认为,政府应当鼓励企业创新开发模式,实现市场的多元供给,通过市场的办法达成民生目标。尽量避免通过政府“包办”低端供应的简单方式,出现供需不对称的现象。这方面,政府应当通过在制度方面进行研究完善,出台措施鼓励社会力量参与到低端供应市场建设中来,并给予一定的税费、配套等政策优惠;同时,在公共服务建设和配套方面,加大投入力度。

(摘自《经济参考报》)