

“国五条”地方细则力度不一 专家称未明确不代表不征20%个税

日前,北京、上海、深圳以及昆明、武汉、南京等地纷纷出台地方版“国五条”细则。限购、限价、征税等,各地细则宽严不一,有的相当严格,有的了无新意。有关专家认为,此次未出台20%个税等严厉政策的城市,不代表不实施这些政策,只是需要准备时间。

重点一线城市严格征收20%个税

地方版“国五条”中,北京、上海、广州、深圳等一线城市在限购方面的措施较为严格,其中一些城市明确提出了按照20%征收二手房交易的个人所得税。

在对各地“国五条”的比较中,北京被认为是最严格的。其不仅进一步收紧限购政策禁止籍籍单身人士购买二套房,还明确将提高二套房贷款首付比例。同时明确通过税收征管、房屋登记等信息系统能核实房屋原值,应依法严格按照个人转让住房所得的20%征税。

在限购方面提高购房审核标准,以及提高第二套房贷款的首付比例和贷款利率,暂停或严禁发放第三套及以上购房贷款等,

成为一些地方细则的共同点。

云南财经大学不动产投融资研究中心主任周大研认为,一线城市因教育、医疗等优势资源集中,房地产市场容易出现供不应求的状况,也因此采取了更为严厉的调控措施。北京的“单身限购”政策甚至比国五条还严格。这些政策会影响二手房交易量明显萎缩,但个税在供不应求的情况下容易转嫁给消费者,因此对房价的调控效果如何还不好说。

一些二、三线城市“一句话调控”无新意

与北京、上海等一线城市出台较为严格详细的实施细则不同,武汉、南京、西安、昆明等地在各自出台的“国五条”地方细则中,提出了2013年新建商品住房价格控制目标。让“房价涨幅低于居民收入的增幅”成为最多的提法,而对20%个税如何征收、二套房首付和贷款利率等问题则未提及。

其中具有代表性的有合肥市政府2013年新建商品住房价格控制目标“增幅不高于该市城镇居民人均可支配收入的实际增幅”,西安市政府“新建商品住房价格增长幅

度须明显低于当年城镇居民人均可支配收入实际增幅”,兰州、武汉、南京等地发布的地方“国五条”均有“房价涨幅低于居民收入增幅”或类似表述。这些城市推出的调控细则如出一辙,字数少、发布时间以及行文都极其相似。

一些城市的“一句话调控”被调侃“等于一条微博的长度”,“内容不到60字”等。而其“效果”也十分明显:办理离婚登记和房产交易的人数明显下降。因细则没有太大新意,一些城市此前忙着离婚过户的人被嘲笑是“白忙活一场”。

云南财经大学房地产与土地政策研究中心主任张洪分析,从去年年底到今年年初,昆明等二、三线城市交易量回暖,但价格相对稳定,供需矛盾不像北京等重点城市那么突出,因此没有必要采取更严格的措施。而所得税调整等政策仍须税务总局统一部署,地方政府才能确定执行的具体时间点,“此次没有公布征收20%所得税等调控政策的城市,不代表就不实施这些政策。因为‘国五条’要

求的‘依法严格按转让所得的20%计征’所得税,没有给地方酌情调整的权力。”

多个城市强调配套措施

在此次出台的细则中,还有不少城市强调了配套措施来保障房地产市场的稳定。

如合肥市政府明确将增加普通商品住房及用地供应,2013年住房用地供应总量原则上不低于前五年平均实际供应量,2013年完成新开工3.9万套保障性安居工程建设任务,基本建成1.6万套。西安市则规定今年全市住宅用地计划供应量为13052.757亩。天津也将增加保障性住房、普通商品住房及用地供应,全年新建住房用地计划供应1785公顷,其中保障性住房用地415公顷,今年将开工建设保障性住房9万套,基本建成保障性住房7.5万套。昆明市的细则也有类似内容。

张洪则认为,政府在土地、保障房等供应量增加的同时更需要认真研究需求管理,这一政策能增加人们对房地产市场稳定的心理预期,但能起到多大实际作用还不好说。(据新华网)

一季度北京新房供应量降两成

据链家地产市场研究部统计,今年一季度北京新增商品住宅期房项目24个,总供应5828套,比去年同期下降18.3%。另外,截至3月底,北京商品住宅库存量为65453套,比去年年底共减少1.6万多套。

链家地产市场研究部张旭认为,今年一季度北京商品住宅市场好于去年同期,但新增供应量却没有出现突破。一方面,前两年土地成交量大幅减少,供应上受受阻;另一方面,政策收紧,导致开发商对后市产生观望情绪。

不过,从3月份成交表现来看,北京商品住宅市场下行可能性较小,预计4月份之后供应量会出现明显上涨。

一季度较长时间的低供应,使库存量持续下降,频繁探底。开发商库存压力降低,主动降价可能性

降低,价格上涨压力依然存在。

据统计,3月份商品住宅成交均价为21156元/平方米,环比2月份微涨0.2%,与1月份相比下降9.1%。张旭认为,自2月份以来,商品住宅市场刚需占比上升,且结构较为稳定,这是造成2月份和3月份价格较1月份明显回落的主要原因。

今年一季度供应量小,成交量持续高位,短期供需矛盾较为突出,在售项目销售速度较快,尤其近期入市的热销项目,不存在主动降价的可能。但是,近期公积金贷款收紧,北京“国五条”细则落地,对开发商预售价格监管程度有可能加深,改善性需求受到抑制,涨价难度增加,在一定时期使价格维持相对稳定。

(据《中国证券报》)

3月份房价同比上涨28.3%

广州楼市调控压力大增

就在广州市地方版“国五条”实施细则即将出台之际,房价上涨的压力已经实实在在摆在了广州面前。

3月份,在新政实施的阴霾之下,广州一、二手房成交量与成交价格双双上涨。统计数据显示,截至3月底,当月广州一手住宅网签均价为14519元/平方米,环比涨5.5%,同比涨28.3%,同比涨幅远远高于之前的1月份和2月份。

如果按照全年房价涨幅不超过同期GDP计算,3月份的一手房价已经远远高于这一涨幅。这意味着,未来的时间内,广州控制房价的压力不轻。

价量齐升考验调控红线

虽然20%差额个税如何征收将是细则中最受关注的内容,但广州将如何确立今年的房价调控目标同样值得玩味。

日前,广州市副市长陈如桂便直接透露了政府目前的难处。他在一次新闻发布会上指出,房价涨幅不该高于GDP涨幅(10%),但是,1月份、2月份房价已经分别涨了10%和14%,因此,“广州的房价调控压力比哪个城市都大”。

按此逻辑,如果考虑到3月份的房价涨势,广州未来的楼市调控更是“压力山大”。

对于3月份一手房的大幅上涨,业内人士将原因归结于市场将“国五条”征收20%差额个税的政策“解读为把买家逼向一手市场,从而导致开发商奇货可居甚至调高售价”。

有最新的市场调研结果证实了一手房普遍涨价的事实,相关网站百盘调查显示,广州100个楼盘成交均价较上月有所上涨(涨幅超过1%)的项目猛增至61个,而成交均价持平(涨跌幅不超过1%)的项目有28个,成交均价下降(跌幅超过1%)的项目仅11个。

绝大部分楼盘的涨价最终导致了3月房价的上涨,而买家出于对新政的担忧慌忙入市。一位购房者表示,既然大家都认为房价没有下跌空间,那么迟买早买都一样,而且担忧首付比例上调以及贷款门槛再度提高,只好赶紧出手。

一位房产销售人员则表示,其实很多买家对市场和政策并不十分清晰,但他们在这个月内做决定的时间明显缩短。

相对于二手市场,一手房地产市场已经相对理性,但高达28%的涨幅依然暴露出其间疯狂。只是,疯狂的后果便是未来房价的调控压力。

去年,广州市全年一手房成交均价14044元/平方米,同比2011年上涨4.8%。如果今年房价限涨幅度为10%,即15448.4元/平方米,那么3月份的14519元/平方米,离红线越来越远。

地王豪宅频推倒逼房价

在业内人士看来,地方政府平滑数据的方法很多。例如此前未经证实的消息显示,广州部分豪宅领取预售证和备案登记受到限制。

事实上,有业内开发商透露,为了避免豪宅集中签约拉高全市均价,相关部门在很早之前就对豪宅的登记进行“管理”,拉长登记的时间周期,以此平滑整体均价。

从某种程度上看,减少豪宅的成交比重,是调控房价最有效的方法之一。但是,广州今年的豪宅市场却格外热闹。

不久前,位于广州白云区白云新城的两个豪宅相继开售,这两个项目分别为当年保利和中海拍得的“地王”,楼面地价超过2万元/平方米。如今,名为保利云禧和中海云麓公馆的两个项目均以大约4万元/平方米的售价入市。

鉴于广州市区土地资源稀缺以及土地成本逐年走高,豪宅化趋势已基本确立,整个广州中心六区基本呈现“豪宅围城”的现象。

一位业内人士认为,近年在市区豪宅扎堆的现象,除了地价较高这个基本因素外,还与开发商的定位有关。目前在广州存活的开发商大部分为大型房地产集团,他们大多为了打造高品质的企业形象而提高产品规格,同时,高标准精装修豪宅毛利率也较为可观。

尽管在整个广州市场上,豪宅的比例依然有限,但越来越多豪宅入市且价格不断被刷新的事实,却成为广州房价调控难以逾越的“绊脚石”。

数据显示,过去几天时间,均价在40000元/平方米上下的保利天悦成交了约50套。这只是广州豪宅市场的一个缩影。

可以预见,2013年的房价调控,将极大考验广州的智慧和拿捏能力。(据《第一财经日报》)

香港著名易学大师麦玲玲亲临香江帝景

本报讯(记者 徐靖)4月6日,香港著名易学大师、顶级楼盘金牌顾问麦玲玲亲临香江帝景,现场鉴定信阳的风水宝地。同时,香江帝景举行了220㎡至350㎡叠拼、联排别墅及160㎡的电梯洋房新品认筹会。

香江帝景是一个纯手工打造的西班牙风情别墅区。在活动现场,麦玲玲对香江帝景的风水格局进行了综合点评。她从交通、外局、规划、建筑、内局、家居、运程等方面向现场来宾解读置业要诀。她还从香江帝景的地理位置、环境配套、内部装

置、房屋朝向等方面,对香江帝景进行了全方位的分析。她说,无论是入室花园设置还是房屋采光构造,香江帝景都是住宅圣地。

据悉,当天前来参加活动的来宾近300人,分别来自我市各县区及郑州、武汉等地。



典型的欧式露台风格,自然的藤条桌椅,是放松休闲的理想场所。 田园 摄



以色彩搭配为主,以现代简约为基调,舒适、休闲,给人感觉上就是营造了一种家居休闲的氛围,颇受年轻人喜爱。 谢宏霞 摄

35个城市公布房价控制目标 涨幅有望不超10%

国务院要求除拉萨以外的直辖市、省会城市和计划单列市须在第一季度公布2013年度房价控制目标。截至4月1日,全国35个城市均已公布2013年度房价控制目标,且目标基本一致,2013年房价涨幅低于人均可支配收入实际涨幅。业内人士指出,这意味着今年全国房价将稳中有升,各城市涨幅有望不超过10%。

35个城市全部表态

除拉萨以外的直辖市、省会城市和计划单列市共有35个。截至4月1日,中国证券报记者统计发现,35个城市均已发布2013年房价控制目标。

住建部副部长齐骥在3月初表示,各地调控细则在3月底出台。然而,除北京、上海、广州、深圳、青岛、宁波、重庆等城市出台了较为详细的调控细则外,其他大部分城市仅仅公布了“国五条”中规定的房价控制目标,并未涉及其他调控措施。35个城市的房价控制目标大致相同,2013年房价涨幅低于人均可支配收入实际涨幅,青岛市和西安市在表态中用了“明显低于”的字眼。

人们普遍关心的二手房交易中“20%个税”如何执行、二套房首付是否提高、限购范

围是否扩大等问题,大部分城市均未作出明确规定。“国税总局和央行不出指导意见,各城市对税收、房贷利率还是维持已有政策。而且,限购也没有按‘国五条’要求覆盖全部行政区域。”中国房地产协会相关人士表示。各地房地产调控细则普遍低于市场预期,二级市场地产股4月1日表现活跃,“招保万金”集体上涨。

涨幅有望控制在10%以下

对比以往,今年各地的房价控制目标,有两处新变化:一是在房价指标中,剔除了保障房,指向更为明确;二是在居民收入增幅中,扣除了物价上涨因素,以实际涨幅为标准。

市场人士认为,虽然控制目标更具体,但房价上涨的势头仍然不可小觑。“近年来,各地人均可支配收入的实际涨幅逐年提高,根据各地房价控制目标和各地政府工作报告中的数据,今年不少城市房价涨幅有望控制在10%以下。”一位地产人士指出。

杭州市统计局数据显示,2012年杭州市区城镇居民人均可支配收入达到37511元,比上年增长10.1%。连续七年保持两位数增长,剔除物价上涨因素实际增长7.4%。根据

今年2月19日杭州市政府工作报告,2013年杭州城镇居民人均可支配收入增长目标为增长11%以上;居民消费价格指数控制在3.5%左右;2013年杭州城镇居民人均可支配收入实际涨幅至少为7.5%。如此看来,杭州房价涨幅要低于7.5%。最新数据显示,杭州市(含余杭、萧山)新建商品住房交易均价为15183元/平方米,“收入涨7.5%,才2813元,房价涨7.5%的话,一套85平方米的两居室将涨10万元。”中国指数研究院杭州分院的分析师告诉中国证券报记者。

郑州市2013年政府工作报告指出,2012年郑州城镇居民人均可支配收入24246元,增长12.2%,居民消费价格指数涨幅为2.7%;2013年城镇居民人均可支配收入增长12%左右。“按照物价涨幅略高于去年测算,郑州今年房价涨幅为8.5%至9%。”建业地产的一位房地产销售经理预计。而据郑州市住房保障和房地产管理局公布的数据显示,2012年12月份,郑州市区商品住宅均价为6928元/平方米,每平方米比2012年1月份上涨1129元,涨幅达16.3%。若按8.5%至9%房价涨幅预测,今年郑州市区房价将达到7500元/平方米以上。

郑州市2013年政府工作报告称,2012年

市面上最常见挂羊头卖狗肉的实木地板树种有很多,它们价差都在百元以上。如“红檀香”冒充“二翅豆”。“红檀香”学名为香脂木豆,属较高档的实木地板,一平方米价格在400元左右,而“二翅豆”在250元左右。其次还有榆树,白橡、红橡、黄橡等,最便宜的白橡约150元/平方米。此外,即使是同一木材,由于生长环境、制作工艺的不同,厂家会把材料筛选分为A级和B级,等级不同的木材差价在50元至300元之间,有些商家故意混淆产品等级,通过着色、欺骗等蒙混过关的手法来掩盖木材质地的不足,以次充好。

经销商为追求高额利润,改换标签,故意将低档实木材质说成高档名贵木材材质,消费者看中一款价格高的地板,送上门安装上却是其他价格低的地板。这种情况不在少数,不少商家都会在这里面想办法做些文章,不是行家是绝对看不出来的。最常见的一种俗称为绿柄桑的地板被卖成非洲玉檀香,贴上这个标签,价格无形之中就能多200多元/平方米。

利用名字欺瞒消费者的现象还不仅仅这些。市场上目前实木地板板材的名称繁杂,如门格里斯木的别名就有肯帕斯、金不换、南洋红木等,市场名为钢柏木。由于名称复杂,消费者一时很难弄清。许多木地板经销商利用一般消费者缺乏有关树种知识,特别是无法辨别进口树种的情况,为追求高额利润,假冒其他树种,套用近似木材,随意编造品名,混淆地板名称,如用梓木冒充樱桃木或枫木,用东南亚杂木假冒进口紫檀、柚木,将印度尼西亚产的甘巴豆起名为“金不换”等,误导消费者。

消费者要认清木种,然后考察市场价格,需货比三家,尽量省去不必要的麻烦。正规的厂家都须在木地板上标树种、俗称、产地等。

(据新华网)

验收新房的技巧

验收新房是有技巧的,只要掌握了这些技巧,收房问题就可以轻松解决。

技巧一:验墙壁是否渗水

看墙壁是房屋验收的首要问题,因为新房墙壁渗水之事时有发生,最严重的是整栋楼的所有窗户下面的墙壁都渗水。但验收这一项,最好是在房子交付前,下过大雨的第二天前往视察一下。这时候墙壁如果有问题,几乎是无可遁形的。墙壁除了渗水外,还有一个问题就是墙壁是否有裂纹。

技巧二:验电路是否通

先要验一下房屋的电路是否通,然后看电线是否符合国家标准和电线的截面面积是否符合要求。

技巧三:验厨卫防水是否漏水

这里所说的防水,指的是厨卫的防水。如果开发商在交付房子时已经做了防水,那么我们就不得不对防水是否做好作出验证。如果在装修前不试一试,那么当你装修好时发现漏水,以后的维护工程就大了。

验收防水的办法是,用水泥砂浆做一个槛堵着厨卫的门口,然后拿一个胶袋罩着排污口,将其捆实,在厨卫放水至2厘米深,请楼下的业主在24小时后查看其家厨卫的天花。

技巧四:验管道排水是否困难

这里所说的管道,指的是排水和排污管道。尤其是阳台上的排污口,验收时,先拿一个盛满水的器具,然后将水倒进排水口,看看水是不是顺利流走。为什么要验收这个呢?因为在工程施工时,有一些工人在清洁时往往会把一些水泥渣倒进排水管道流走,如果这些水泥较粘的话,就会在弯头处堵塞,造成排水困难。

技巧五:测室内地平是否有误差

验地平就是测量一下离门

口最远的室内地面与门口内地面的水平误差。验这个,很多时候也可以体现开发商的建筑质量。作为业主方,根本是不可能去验收主体结构的,那么就只能从一些细节来看质量了。

测量的方法是,到五金店买一根长度为20米左右透明水管,并将水管注满水,先在门口离地面0.5米或1米处画一个标志,把水管的水位调至这个标志高度,找一个人固定在这个位置,然后把水管的另一端移至离门口最远处的室内,看水管在该处的高度,再做一个标志,用尺子测量一下这个标志离地高度是多少,这两个高度差就是房屋的水平差。你可以通过这种办法如此类推,测量出全屋的水平差度。一般来说,如果差异在2厘米左右是正常的,在3厘米以内是可以接受的,如果超出这个范围,你就得注意了。

技巧六:验房屋高度是否在2.65米左右

验房屋高度的方法很简单,把尺顺着其中的两堵墙的阴角测量,你应该测量户内的多处地方。一般来说,在2.65米左右是接受的范围,如果房屋低于2.6米,那么房屋就得重新考虑了,因为这种房屋将使您今后不得不生活在一种压抑的环境里。

技巧七:验窗户和阳台门是否密封严实

验窗户密封的好坏,只有在下雨时才能试出。一般可以通过查看密封胶条是否完整牢固这一点来证实。阳台门一般要看阳台门内外的水平差度。

技巧八:请专家一同验收新房

事实上,除了上述的项目外,其他的验收都需要有比较专业的知识才行。你不妨带一个熟悉工程的朋友去验收房子,这样更能确保你远离“问题房”,开心入住完美居所。

(据新华网)

南宁城镇居民人均可支配收入为22561元,增长12.78%,居民消费价格总水平涨幅为2.9%;2013年城镇居民人均可支配收入增长12%,居民消费价格总水平涨幅控制在4%左右。这表明,南宁市今年新建商品住房价格增幅或低于8%。据CRIC数据统计显示,2012年南宁市商品房成交均价7682元/平方米。按照8%的增幅,今年南宁市房价将达到8300元/平方米。

关键在于严格执行

各地规定“房价涨幅低于城镇居民人均可支配收入实际增幅”,但大多数城市并没有提到明确如何完成该目标的具体措施,以及若完不成任务是否会问责。

业内人士指出,上述目标能否达到,关键要看在实际操作中各地政府是否严格执行。纵观部分城市已发布的调控细则,基本上是重申了“国五条”的内容。

在“国五条”出炉前,房企已经历了一轮融资潮。仅今年1月份,就有17家房地产公司通过海外融资渠道募集约420亿元资金,融资规模已超过去年全年内地房企海外融资总额的一半。

一些在3月份因各地细则未出而延迟推盘的房企,目前已经开始加快推盘速度,预计4月份市场供应量将会有较大幅度增加。

多家券商发布的报告称,房企2013年资金链的压力比2012年已明显好转,且库存压力也因去年的热销而减轻,因此可以预计,今年房企下调住宅价格的压力不大,业绩下滑的预期也不大。(据《中国证券报》)

『红檀香』冒充『二翅豆』

地板销售猫腻多