



编者按:我国房地产交易环节税赋较高,高交易成本、低持有成本的结构从长期来看非常不合理。一方面,通过降低交易成本、增加持有成本,有利于住房资源的合理分配;另一方面,房地产销售经历了去年一年的负增长,今年1、2月份销售仍是负增长,如果将过严的政策回归常态,对房地产行业长期健康稳定发展是有利的。从全国来看,目前投资性需求已经明显下降,并且不少地区存量和增量持续高位,而投资性需求只有在房价上升期才会进场,因此新政是否会刺激房价上升,还有待观察。

调控回归市场化 房企注重品质化

楼市新政“下一步”

◆导报首席记者 时超 济南报道

一系列房地产政策“组合拳”释放出来的积极信号,正令地产开发商们重拾信心。

3月30日傍晚,中国人民银行(央行)联合住建部、银监会发文,宣布下调二套房个贷首付比例,将最低首付比例调整为40%;同日,财政部也发文称,将放宽个人住房转让营业税免征期限,由购房超过5年(含5年)下调为超过2年(含2年)。

多位受访房产开发商负责人对经济导报记者表示,这一“金融+财税”的调控举措,有望激发改善型需求进入市场,并给房企带来脱困机遇。“大家都得到了去库存的良机。”济南某房地产企业的项目总监刘涛说。

值得关注的是,在业内人士看来,上述“组合拳”并非管理层直接出手刺激市场,而是通过货币、财政等配套政策激发市场活力,凸显出新一届政府以市场化手段推动房地产业发展的思路。

“虽然这种举措短时间内很难在数据上体现出调控效果,但长期看来,将会引导房地产市场更为健康地发展。”北京师范大学经济学院房地产研究中心教授张文清对此表示。更有专家指出,遵循上述政策思路,预计后期房地产市场还将迎来买房落户放开、限购限贷放松等多项政策,以推动存量住房的消化,令市场上复苏之路。

缓解资金压力

“前两年的时候大家见面还都说能过得去,但是现在的日子真挺难过。”3月30日,刘涛对导报记者说。作为已经在房地产市场从业十几年的资深人士,他坦言近两年确实是开发商最为难熬的时段,“融资难、市场推广难、价格战等问题此起彼伏。”

“还好政策终于落地了。”刘涛说道。从去年9月底,央行出台房贷新政,放宽

一、二线城市房价会逐步企稳回升,但受整个房地产市场投资收益下滑影响,并不会出现大幅上升的情况;三、四线城市改善性需求有限,房价不会出现太大波动

首套房贷认定标准后,敏感的市场人士就已经看出了宏观调控思路的转变,如今央行又推出与二套房相关的政策,“一系列政策联动效应下,有望推动房地产市场在今年回暖。”

央行3月30日发布的政策显示,此次对于为改善居住条件而购买二套房的购房者,央行将最低首付比例调整为40%。而此前,各地二套房商业贷款首付比例不低于60%,北上广深四城市则高达70%。

“200万元的房子,首付就可以少交40万元。”刘涛表示,二套房贷门槛的降低将大大刺激改善性需求入市,缓解开发商目前的库存压力。“特别是一些中高端项目,它们的前期定位就是针对想改善居住条件的客户。但现实情况是,银行的限贷、高首付比例政策大大提高了购房门槛,将消费者挡在了门外。”

另一位受访房地产企业负责人也对导报记者表示,与全国二、三线城市一样,去年以来济南房地产市场库存也一直呈现上升态势,至今年2月份商品房库存量已超过20万套。其中万科、中海、绿地等地产大鳄推出的大项目,更是给市场带来压力。较为明显的表现为,新盘推出集中的西客站片区,一度出现某楼盘为促销每平方米降价近千元的案例。

“此次二套房贷门槛的降低,能将我们的客户源拓得更广,项目回收资金的能力有望提升,从而缓解企业面临的销售、资金难题。”上述负责人表示。更有业内人士指出,去年以来为了加快项目销售,济南多家开发商推出0首付、万元首付等活动进行促销,实际上部分首付资金一直是由开发商垫付,此次央行新政将解除相关开发企业的现金流警报。

去化加快遭遇新盘增多

库存压力难以根本扭转

导报讯(记者 曹凤芹)经济导报记者3月30日从济南市房管部门获悉,上周(3月23日—29日)济南新建商品房网签2836套,相比前一周2714套增加122套,环比上涨4.5%。至此,3月新建商品房已连续4周上涨,成交量已突破万套。

中指院3月30日发布的报告显示,上周重点监测的37个城市成交面积继续环比上涨23.2%。其中,27个城市环比上升,占监测重点城市超7成;与去年同期相比,上周代表城市成交量整体上涨9%,其中22个城市同比上涨。“开年后政策持续发力,楼市暖风频吹,特别是在货币政策的积极支持下,市场回暖进

一步加快。”中指院分析称,由于去化的持续加快,库存虽仍处高位,但库存压力已稍有缓解。截至3月29日,中指院监测的19个主要城市库存总量较前一周继续下降,环比下降0.11%。

一系列政策虽然推动成交攀升,但随着楼市的回暖,加推的楼盘个数也逐浙增多,批准预售的面积也有所增加,房地产市场库存高企的状况依然无法从根本上扭转。

导报记者了解到,此前曾多次延迟开盘的多个项目蓄客数量达到开盘要求,纷纷推出新房源。3月以来,济南已有近20家楼盘开盘,上周济南市商品房批准预售面积也达24.49万平方米。

后市以稳为主

值得关注的是,在此次央行降低二套房贷门槛后,财政部于同日推出的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》,也被房地产业内看做推动楼市复苏的有效举措。

“一套100万元的房子,可以省去5万元左右的交易成本。”3月31日,济南市槐荫区一房产中介销售经理张强涛对导报记者表示,这一税费的降低,对买卖双方都会带来一定利好,“对于售房者来说,税负大大降低,而对于购房者来说,购房支出也能随之有所降低。这也意味着,交易双方的积极性都会有所提高。”

刘涛则认为,上述政策虽然直接作用于二手房市场,但对于新房市场也会起到积极作用。“比如一些客户卖出二手房的目的就是筹资购买新的住房,改善生活、学习环境。就是说,二手房交易市场的活跃,会在一定程度上带动新房交易量的增加。”

不过,上述人士也表示,此次央行与财政部方面联手推出的新政,最终能够对楼市复苏能够起到多大效果,仍需等待长期观察。“我们的初步预测是,一、二线城市房价会逐步企稳回升,北上广等需求旺盛城市重新抬头,但受整个房地产市场投资收益下滑影响,并不会出现大幅上升的情况;三、四线城市改善性需求有限,房价不会出现太大波动。”刘涛说。

多位受访业内人士表示,济南楼市炒作氛围较淡,今年最大的任务是去库存,所以相关政策放宽不会引来过多资金涌入,后期楼市价格仍将以稳为主。但

明年价格重回升势是大概率事件,有购房意向者应对此有所关注。

调控去行政化

实际上,在预判后期楼市走向之时,开发商也将更多精力放在对宏观政策的关注上。

某房产集团山东分公司的总经理就对导报记者表示,从近期调控政策的转向看,新任管理层去行政、重市场的调控思路较为明显,如果企业把握好了这一精神,可以做的准备工作就很多。“比如调整产品结构,有针对性地增加细分市场竞争力。”

同策咨询研究部总监张宏伟也对导报记者表示,此次二套房贷首付、营业税降低免征门槛等政策将使房地产产品质量线重获市场认可,“房企将更加注重产品研发及附加值的提高,而不是简单像高周转类型企业那样通过产品的标准化与大规模复制、高速周转获得相对比较薄的利润。”

而在一系列政策推出的基础上,下一步还会有何房产新政推出,也成为业内关注的焦点。对此,张文清表示,考虑到几项出台政策都瞄向释放市场消费能力角度,不排除央行进一步下调首套房贷款首付比例的可能。

北京中原地产首席分析师张大伟则认为,部分一线城市限购等环节或进一步放开,部分地方政府也会配套出台一些税费减免、购房补贴等救市政策。中央财经大学税务学院黄辉则表示,保障基础住房、贷款利率下调等,都有利于稳定住房消费。

不过,刘涛也表示,利好政策的推出也令购房者存在“越调控越谨慎”的心态,所以不宜过于频繁。“楼市政策正逐步回归到正常化、市场化,下一步如何把握机遇、开发市场应该交给企业来做,这样房地产市场才能更为稳定、健康地发展。”

(应受访者要求,文中“刘涛”系化名)

新闻同期声

二套房首付降至四成

对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房,最低首付款比例调整为不低于40%。

公积金首套房首付降至二成

缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房,最低首付款比例为20%。


公积金二套房首付降至三成

对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房,最低首付款比例为30%。

个人销售超2年普通住宅免征营业税

个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

托市“工具箱”



2015年3月30日
住建部、央行、银监会

对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房,最低首付款比例降至四成。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房,最低首付20%;拥有一套住房并已结清贷款的家庭,再次申请住房公积金贷款购房,最低首付30%。

2015年3月30日
财政部

普通住房对外销售所需缴纳的营业税,其免征年限从5年改为2年,即个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

2015年3月25日
国土部、住建部

对住房供应明显偏多的市、县,或在建住宅用地规模过大的市、县,应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应;住房供求矛盾较突出的热点城市,应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。

2014年10月9日
住建部、财政部、央行

发布《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》,主要包括降低公积金贷款门槛、提高公积金贷款额度,以及推进公积金异地贷款等方面内容。

2014年9月30日
央行

对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,再次申请贷款购买普通商品住房,银行业金融机构执行首套房贷款政策。多套房在非限购城市结清贷款也可以发放贷款;增强金融机构个人住房贷款投放能力;继续支持房地产开发企业的合理融资需求。

制图:小游 宗晓

产业资本逆市减持

<<上接 A1 版

有券商人士认为,一些公司股东的减持会集中在年报公布、推出高送转分配方案前后,期间是否与拉高股价成功套现存在关联难以知晓,但从二级市场情况来看,翻倍股、高送转股面临股东减持的风险较高。

值得注意的是,国有股股东减持的情形也在上演。3月28日,中国重工(601989)发布公告称,公司收到控股股

东中船重工《关于股东减持股份事项的通知》,中船重工及其实际控制的大连造船厂集团和渤海造船厂集团根据国有股权转让所持上市公司股份管理的相关规定,对该公司股份实施了减持。自2014年12月26日至2015年3月27日,中船重工及其一致行动人已累计减持中国重工无限售条件流通股9.18亿股,达到中国重工总股本的5%。

有投资者担忧,在指数不断上涨中,

可能会出现较多的国有股股东减持情况,从而打压二级市场股价。从“混改”方向看,的确不排除有更多的国有股股东主动降低持股比例,但相关个股股价还是跟市场整体行情有关。

增持谨慎

行情向好,不少公司的高管却接连抛售股票套现,难免会让投资者心生疑

虑。毕竟,产业资本通常由能够代表产业或企业力量的公司股东及了解一手经营信息的高管来代表,他们对上市公司股份的增持、回购、增发等行为,通常被认为产业资本对上市公司股票投资价值的判断。

“上市公司高管或者股东在二级市场的减持,会牵动投资者的神经,往往会对相关股票的走势造成拖累。”张廷良说。于鹏也表示,高管大举减持,可能会

让基金等机构重新审视公司基本面是否发生了改变。从某种角度而言,产业资本动向中,重要股东减持行为对股价波动的影响较为直接。

“高管减持,不代表不看好公司未来的发展。”一名不愿透露姓名的上市公司董秘对导报记者表示。在他看来,获利离场仍是近期重要股东减持的主要动机,但高位减持并不完全说明股东和高管不看好自己的企业。

此外,与减持的大幅放量相比,虽然大盘在3月份出现了快速上涨,但重要股东增持却显得非常谨慎,仅有63家公司增持了8737万股,增持资金也仅仅只有11.37亿元,力度明显疲弱。在被增持的行业中,电气机械和器材制造业为增持最多的行业。导报记者粗略统计发现,今年以来,发生股东增持的A股公司仅有不足150家,同期出现减持的则近700家。