

■楼市观察

大型房企跑马圈地

高房价向二、三线城市转移

2010年最后10天里,长春土地市场出现抢地狂潮,两次出让仪式,成交经营性用地91万平方米,均价达到4377元/平方米,拉动全年地价同比提高近10个百分点。出手者有首次进军长春的华润置地,也有蛰伏一年有余的中海。业内人士认为,随着调控政策的深入,2011年房地产行业拼杀的战场将从一线城市向二、三线城市转移,高房价和高地价也将随之转移。

2010年12月23日长春市国土资源局举办的国有土地出让仪式上,华润置地成都有限公司经过与竞买对手71轮激烈竞价,最终以8亿元成功摘得长春市南关区一幅12万平方米地块。该地块楼面地价起始价为人民币1717元/平方米,成交价为2457元/平方米,溢价率为43%,惊得在场的人们都出了一身冷汗——如果溢价率达到50%,就要上报国土资源部备案。而华润置地首次进军长春就以高价拿地,更让当地人惊呼“狼真的来了”。

据相关统计,2010年全国十大房企拿地花了2905亿元,二、三线城市成为拿地热点。如恒大这样的开发商,2010年除了在长春、石家庄和兰州等二、三线城市拿地外,触角更是延伸到吉林省的通化、辽源等中小城市。

吉林报人策划公司副总经理顾永超认为,一线城市已在一定程度上饱和,二、三线城市却处于大规模城市化进程中,发展空间无限。而且,宏观调控盯得最紧的是一线城市,调控也最严厉,因此房地产开发企业肯定会转移到二、三线城市拓展市场。

随着房地产行业的战略转移,二、三线城市房价水涨船高。1月17日,国家统计局发布的2010年全国房地产市场运行情况显示,2010年12月全国70个大中城市房屋销售价格环比(比上月)上涨0.3%,为连续4个月环比上涨。其中一线城市房价波动幅度较小,主要是部分二、三线城市房价上涨所致。来自长春市住房保障和房地产管理局的数据表明,2010年长春商品住房均价为4998元/平方米,同比上涨28%,为历年之最。

吉林省社科院经济所研究员李晓群认为,2010年的宏观调控的主基调是抑制大城市的房价过快上涨,这就使得北京、上海、广州等一线城市的开发压力增大,一线城市的开发资金逐渐向二线城市转移,而开发量的增加也进一步刺激了需求,因此长春这样的二线城市房价才会呈现出向一线城市房价靠拢的趋势。



(资料图片)

对二、三线城市房价上的异动国家早有察觉。早在2010年4月份,国土资源部就要求各级严防高房价、高地价向二、三线城市蔓延。去年10月份以来,中央政府调控加码,同时督促地方政府出台细则,除北京之外,厦门、上海等十几个城市陆续出台限购政策。进入新的一年以来,限购范围进一步扩大,直指去年年末上涨过快的二、三线城市。

有业内专家指出,二、三线城市限购令的实施,对当地楼市销售影响比较大,但很难让房价下降,主要是因为投资者和热钱开始转移到二、三线城市。不过,顾永超等人认为,只要调控政策落实到位、问责到位,二、三线城市的房价是可以稳定住的。顾永超深信,此轮调控中央不达目标不会罢休。

(据新华网)

■楼市资讯

东莞:

楼市淡季不淡 成交继续火热

春节临近,东莞各大开发商趁着楼市正热,加紧出货,使得东莞楼市近期成交仍旧维持在高位,成交价格也基本在8000元/平方米企稳。

而随着供应量的增加和刚性需求的释放,许多楼盘也推出了节前贺岁产品。业内人士预测,今年春节“淡季不淡”,2011年第一季度成交量仍将可观。

据房产管理局公众信息网上数据显示,2011年1月10日至1月16日东莞商品房共成交1743套,环比前一周1997套减少254套,签约面积约为18.1万平方米,环比前一周21.5万平方米减少约3.4万平方米;其中住宅签约1512套,环比前一周1509套增加3套,签约面积约16.7万平方米,环比前一周17.5万平方米减少0.8万平方米。全市签约均价7896元/平方米,环比前一周8579元/平方米下跌683元/平方米。

在宏观经济预期加大、房产调控效果预期减弱的背景下,近三周东莞楼市成交仍旧维持在历史高位。

(据新华网)

北京:

1月上旬楼市 成交量同比大涨

北京房地产交易管理网数据显示,1月上旬,北京楼市成交量同比再现明显上涨,同比去年涨幅达40.5%。与需求量的大涨相反,供应量则同比大跌98%,楼市呈现明显的供不应求局面。

数据显示,1月上旬共成交住宅4155套,其中期房住宅成交量达到2943套,同比上涨了28.8%,现房住宅成交量达到了1212套,同比上涨了80.4%。

1月上旬北京房地产市场入市的项目仅有1个:大兴区黄村镇的果岭华舍项目,提供住宅房源为48套,而成交量已经高达4155套。随着最近持续的供应荒,楼市供应与签约成交比超过1:100,去年年底供应荒可能持续。因为目前预售公告项目依然为零,可见短时间内将不会有新项目入市。

(据新华网)



1月22日,洛阳绿都塞纳春天一期耀世开盘。天气虽然十分寒冷,选房者的热情却十分高涨。营销中心内,等待选房的客户摩肩接踵,排起长龙。营销中心外的广场上,更是人头攒动,翘首向营销中心内张望。当天到场客户有千余人,销售成交之声持续不断。

图为开盘现场。

本刊记者 付晓燕 摄

房产税能降低房价吗? (一)



2010年被称作楼市调控最严厉的一年,在经历了“国五条”、限购令等诸多政策后,楼市依然持续升温。被人们寄予厚望的房产税,终于到了该揭开面纱的关键时期。

房产税在业内被视为稳定房价最有效、最有力的调控手段,其首只靴子在质疑声中落地重庆。重庆市市长黄奇帆在重庆市“两会”上表示,“十二五”期间,重庆将对房地产市场加强财税调节,开征高档商品房房产税。财政部已原则同意重庆开征商品房房产税。重庆市

正抓紧完善相关方案,有望在今年一季度出台文件开征高档商品房房产税。

有消息表明,紧随重庆,上海也已进入房产税部分试点城市之列,房产税征收细则或将近日出台。对于房产税的征收以及对楼市能否起到降价的预期,专家学者给予不同的看法。

房产税应不应该征收真是个问题

从舆论来看,对房产税是不是该征收的纠结依然存在。对购房者来说,在购买房屋时已交了相关税种,再交房产税,已构成了多次征收。中国老百姓购买的房屋,只拥有70年的使用权限,不像外国那样地产和房屋为私人永久拥有,因此对征收房产税存在质疑。也有人

对房产税的征收对象存在担心,当政府依赖土地财政的收入减少时,必然会重新寻求新的财政来源,也许会扩大房产税征收面,今天可能是对高端别墅征收,那么当别墅的新开工面积减少时,政府部门为了财路,是否会将对普通商品房纳入房产税的征收范围?民众的担心莫过于此。

在去年12月,央视财经节目上某房地产大佬则给出了相似的观点,从美国、意大利等国来看,没有一个国家是在征收房产税后房价下跌的。在目前供求关系占主导地位的情况下,房产税起不到抑制房价的作用。

财经评论员叶檀女士表示,房产税出台后将令房价立竿见影下跌。中央政府希望通过房产税,一劳永逸地解决1994年分税制后地

方政府责权利不匹配的后遗症,不动用中央财政,而能改变地方财政对土地的依赖。因此从长远来看,房产税对于抑制楼市过热具有积极意义。

全国人大财经委副主任贺铿则表示,尽快开征房产税,增加住房保有环节的成本,可有效遏制投机。同时,让大量空置房进入二手房市场和租赁市场,从而增加供应,缓解总体供需矛盾。

(未完待续) 卢青青

