

“普通住房”门槛降低:

标准变动不是调控松动

近期,北京、武汉、上海等多个城市均明确调整普通住房标准,引起市场关注。

业内人士认为,随着更多商品住房被列为“普通住房”,相应的契税等购房成本将降低,有利于合理购房需求入市,增加房地产市场的活跃度。不过,标准的变动不应被视为楼市调控政策的松动。



普通住房标准“随行就市”

上海市市长韩正16日在上海市十三届人大五次会议结束后的记者招待会上介绍,今年上海将调整普通住房标准,内环线以内调整为330万元/套以下,内外环之间调整为200万元/套以下,外环以外调整为160万元/套以下。新的标准将在一季度实施。

上海目前执行的普通住房标准是2008年制定的,即“内环线以

内的低于245万元/套,内环线与外环线之间的低于140万元/套,外环线以外的低于98万元/套”。不难看出,经过此次调整,上海普通住房的总价门槛将明显降低。

近期,各地频频调整相关住房标准。除上海外,北京已于去年12月10日起实施新的普通住房标准,新标准包括“实际成交价格低于按本通知标准确定的所在区域

普通住房平均交易价格1.2倍以下”等3个条件;武汉也于去年12月1日作出类似调整,取消之前普通住房每平方米单价7000元的限制,并将中心城区总价范围从100万元扩大到140万元。

调整符合市场预期。随着近几年房价的上涨,多地原先制定的普通住房标准实际上已明显“过时”。比如,目前在上海内环线以内、内环线

和外环线之间符合以往标准的普通住房已难觅踪迹,外环线以外98万元/套以下的普通住房也为数很少。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,2008年以来,全国各地的房价都经历了一轮大涨,很多郊区住宅都丧失了“普通资格”,原本的优惠政策作用已明显受限,“房价是动态变化的,普通住宅标准也应及时动态调整,随行就市”。



标准放宽有助于活跃楼市

普通住房标准的高低,关乎大量购房者的切身利益。比如,根据上海相关规定,普通住宅一手成交时缴纳1.5%契税,若非普通住宅则需缴纳3%的契税。以一套300万元的房子为例,非普通住宅要比普通住宅多缴纳4.5万元。而在流行“到手价”的市场环境下,这笔成本通常由作为“下家”的购房者承担。

“现在标准明显放宽,对首次置业和改善性置业群体都是一个利好消息,能明显降低他们的购房成本。”上海永庆房屋公司总经理陈史翎说。另据专家分析,北京普通住房标准降低后,全市有70%以上的新购房家庭能够享受到减税优惠。

“现在市场低迷,刺激购房需求正当其时,扩大普通住宅范围,有利于减轻购房者成本,各地应当

积极行动。”杨红旭说。

数据显示,在严厉的“限购”、“限贷”等调控政策之下,今年各地房地产市场成交量均出现明显萎缩。一些热点城市的楼市交易更是陷于较长时期的“冰点”。业内人士指出,如何在遏制投资投机性需求的同时,打破僵局,适当“激活”楼市,成为摆在各地政府面前的一道考题。让合理的购房需求及时入市,其必要性

愈加突出。此次多地调整普通住房标准,可谓回应了各方期待。

上海市政协委员、上海豪都房地产有限公司董事长屠海鸣还建议,除了价格之外,还有必要综合考虑住房面积、所在区域、竣工年限等因素,确立相应的普通住宅标准变量系数。比如,对于小户型及房龄较长的老式住宅,标准系数可适当放宽。



“标准变动”不应被视为“调控松动”

普通住房标准的变动,不是楼市调控政策的松动。上海市市长韩正在记者招待会上同时强调,今年房地产市场的调控力度不减、政策不变,上海将继续加大力度,把房地产市场调控好,全面地贯彻落实中央经济工作会议关于房地产市场调控的一系列政策和举措。从近期多地两会传出的讯息看,房价“合理回归”、“稳中有降”等成为不

少城市今年楼市调控的明确目标。

一些专家认为,调整普通住房标准,不能误解为政府“救市”措施,也不必过分担心会助推房价上涨。刚性需求的适当释放不会造成市场的供应紧张。瑞银1月10日发布报告称,2011年商品住宅供应将超出需求20%左右,而2012年供应将超出需求40%左右。瑞银房地产分析师李智颖还向记者表

示,今年保障房对市场的重要性将提升,一方面可以覆盖收入水平处于末尾约40%的群体,57%左右的需求,另一方面也减轻了政府调控普通住宅价格的压力,弥补了住房增量的潜在缺口。

杨红旭认为,造成房价反弹的因素很多,光靠提高普通住房标准所释放的需求,不可能成为显著反弹的动力,“至少在2012年,还不

需要为房价反弹而担心”。业内人士分析,2012年在国内外经济环境和房地产市场调控政策两方面影响下,上半年楼市会出现从局部降价到全面降价的走势。他认为2012年房地产业的关键词是“去库存”。在存货减值和资金流转的压力下,如何快速消化库存应当会成为地产企业当下的要务。

(据新华网)

房地产投资减速

房价“稳中有降”预期增强

国家统计局17日发布2011年全国房地产开发和销售情况报告,数据称全国房地产市场开发投资、商品房销售面积等多项指标增速均现回落之势。

根据统计局数据,2011年全国房地产开发投资61740亿元,比上年增长27.9%,但增速与上年相比回落了5.3个百分点,比1至11月回落2个百分点。其中,住宅投资44308亿元,增长30.2%,增速比1至11月回落2.6个百分点,占房地产开发投资的比重为71.8%。

2011年全国房地产开发企业房屋施工面积50.80亿平方米,比上年增长25.3%,增速比上年低1.2个百分点,房屋新开工面积19.01亿平方米,增长16.2%,但与上年增速相比,低了24.4个百分点。

另外,2011年全国房地产开发企业土地购置面积4.10亿平方米,比上年增长2.6%,增速比上年回落22.6个百分点;土地成交价款8049亿元,下降1.9%,而上年为增长59.3%。

数据还显示,2011年全国商品房销售面积10.99亿平方米,比上年增长4.9%,但增速回落5.7个百分点;商品房销售额59119亿元,增长12.1%,增速比上年回落6.8个百分点。

业内人士表示,2011年是全国楼市调控政策最严厉的一年,也是调控政策落实最到位的一年。国房景气指数、70个大中城市房价综合指数等各项指标均显示,调控效果正逐渐显现。

2011年商品房市场明显降温,商品房销售面积同比增幅明显下滑,远低于近十年的平均增幅。预计2012年上半年将延续2011年形势,国房景气指数、房价指数、楼市成交量将继续下行探底,预计接下来数月,随着环比价格的下降,以及同比价格下降城市的增多,新建商品住宅同比涨幅将继续下滑,预计2012年三季度前后将出现负增长。

链家地产首席分析师张月指出,2011年房地产主要指标增幅明显放缓,2012年在楼市调控以及整体经济层面来看,房地产市场整体仍将处于紧缩状态。

他表示,2011年,全国范围内的房地产市场调控使得楼市出现明显的降温,房地产投资增速放缓。“在房价合理回归的目标下,价格仍将继续下行,2012年房价稳中有降将是主旋律”。

(据《经济参考报》)

洛阳网
www.lyd.com.cn

买车看车, 上洛阳网汽车频道,
信息真实, 最具参考价值