

## 抑制投机性购房 增加普通住宅供应

## 二手房营业税优惠年底退出

本报记者 许跃彬



本报记者 张震摄

从明年起,住房消费优惠政策将部分取消。12月9日召开的国务院常务会议决定,个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年,而其他住房消费政策则继续实施。

对楼市优惠政策是否延续长达数月的猜疑,日前终于有了一个答案。楼市新政究竟会如何影响楼市呢?

## 算账 二手房税费增加多少

“受到冲击的主要是房龄2年以上5年以内的二手房,其交易税费成本将上升3倍左右。”某房产中介经理告诉记者,营业税优惠政策取消,最大的影响是增加房产交易成本,如现在购买一套时间超过2年、总价50万元的二手房,购房者免征营业税,而取消优惠后,营业税要多交2万多元,一旦购房成本增加,肯定会影响购房者的热情。

“以后多出的这部分钱还得我们买家来出。”家住长安区的张先生告诉记者,10月份他从中介看上了一套2007年的90多平方米的二手房,最终和房主谈好了49万元成交,但由于房主一家还没搬走,购房协议也就一直没签。不过,他自己计算了一下,如果按照现在的政策,3年房龄的房源不征收营业税。而根据国务院刚刚出台的消息,超过5年的房源才不征收营业税,那么3年房龄的房源将被征收5.5%的营业税,明年近50万元的房子,成本要多出2万5千多元。

“在11月份房产优惠政策是否延续不明朗的情况下,二手房‘赶搭优惠政策末班车’集中成交现象已十分明显。此次税费优惠政策的确取消,将助推12月份二手房成交到达一个新的高峰,近日子二手房交易大厅很可能人满为患。”嘉美中介总经理刘辉表示。而记者昨日也从市房管部门了解到,从10月份开始,省会二手房交易开始明显好转,进入十一月份以来二手房交易更是持续火爆,交易人群开始排队办理交易手续。据介绍,今年实施的二手房税费优惠政策,对今年省城二手房市场产生了巨大的影响,出现“量价齐升”的局面。据市住房局统计,今年1-10月我市市区成交二手房19923套,二手住房19525套,同比分别增长127.48%、133.22%;二手房成交均价为3850元/平方米,同比增长13.24%;二手住房均价为3872/平方米,同比增长7.12%。

## 政策解读

## 营业税征免时限由2年恢复到5年

根据国务院的有关规定,有关二手房营业税征收优惠是从今年1月开始实施,也就是说,从1月到12月31日期间,对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策。其中,将现行个人购买普通住房超过5年(含5年)改为超过2年(含2年)转让的,免征营业税;将个人购买普通住房不足2年转让的,由按其转让收入全额征收营业税,改为按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。而在此前,只有5年以上的才免征营业税。

不过,值得注意的是,在二手房交易“2变5”的同时,国务院常务会议也明确其他住房消费政策将继续实施,也就是说此前减免首次购房契税、利率优惠等将有可能继续实施。自住型和改善型购房者的“刚性需求”仍将得到支持。

有关业内人士指出,从这次调整不难看出,国家对现有住房消费政策没有“一刀切”,既宣布了要停止的,也宣布了要继续的。部分优惠政策停止执行,对当前房地产市场及商品房价格“降温”有帮助,但是国家也不希望

房地产市场就此“冷”下来,更不希望商品房价格大起大落,所以同时明确其他住房消费政策继续实施。

“楼市投机者的交易成本增加,此政策将会在一定程度上抑制投机性购房行为。”省会嘉美中介总经理刘辉表示,普通住房只要超过2年就可以免征营业税,增加了二手房市场的交易活力,但是二手房市场上的一些投机客也纷纷出现,并直接导致了一些楼盘价格的虚高。此次将征免时限恢复到5年,就意味着普通住房要购买满5年之后,才能享受到免征营业税的优惠,无疑将使得短线的交易成本更大,从而抑制投机性购房,也就是抑制所谓的炒房团。

## 市场预测

## 房价保持稳定成交量短期可能减少

“这个政策实际上是留了很多想像空间的。”市房管部门有关人士指出。

“我们现在最关心的是营业税是按差额征还是按全额征。因为在今年的优惠政策实施以前,买入2年以内的房子卖出,是要按全额成交价格缴税的。今年开始的优惠政策,2年以内的房子,可以按成交价的差额(这次的成交价减去上次的成交价)来缴税。现在总价50万元、100万元的房子比比皆是,如果全额征,那么这笔支出就是2.5万元、5万元。但是目前所掌握的信息,国家只是说把免征的时限从2年恢复到5年,并没有提到营业税怎么缴,如果全额征,那么影响是非常大的。”

“受营业税优惠政策终止的影响,明年一季度的二手房成交量肯定要受到影响。”省会

嘉美中介总经理刘辉说,税费交易优惠政策取消,其实是国家抑制投资购房的一个政策信号,影响的不仅是需要买房的人和已经买房入市的炒房人,还将影响因房价飞涨而将要进入楼市炒房的人。需求的减少或许将使二手房市场在12月上升到历史顶峰以后开始出现成交量下降,特别是去年积压的刚性需求及改善性需求在今年已充分释放,加上年末将近,二手房市场季节性进入淡季,营业税恢复后导致的交易成本增加肯定要对市场成交量产生抑制作用。

省会某楼盘负责人认为,目前不少投资者为了防止资金贬值,纷纷将大量资金投入楼市避险,而缩短营业税征免时限将对这种投机行为有较大的打击作用,从长远看有利

于楼市稳定。该负责人还表示,表面看只是对二手房有影响,但今年以来,投资购房对楼市的成交量贡献不小,一旦这些投资客的房子卖不动,资金积压就不会买新房,新房的成交量也会下降,而且这很可能是调整的开始。

成交量的变化会不会带来房价的变化?对此,不少房产中介负责人均表示,省会二手房房价相对较为稳定,近几个月成交量大只是对短期内的一个透支,从中长期来看,明年的房价仍将保持稳定,预计受政策变动的影响不会太大。

不过,也有部分开发商认为新政对省会的楼市影响不大,表示像石家庄这样的二线城市,随着三年大变样的实施,城市环境明显改善,城市竞争力不断提高,城市发展潜力较大,楼市发展的空间还较大,5年后,房价走高的可能性较大,对于今年投资楼市的人来说,资产不会受到损失。

## 楼市沙龙

## 房地产调控“有保有压”

王明

9日,有两条涉及房地产业的重要新闻。一条是,国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议,明确“个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年,其他住房消费政策继续实施”。另一条是,国家发展改革委主任张平表示“我国将完善住房消费和调控政策,增加中低价位和限价商品房的供应,抑制投机性购房”。

这两条新闻具有内在的联系性和一致性。今年12月31日终止营业税优惠政策,是去年12月明确规定的。在此,不得不佩服该决策的预见性,投资投机需求很容易在这一优惠政策上“搭顺风车”,今年楼市迅速回暖、繁荣,此功已成,理应退。“其他住房消费政策依旧”,体现了国家支持合理自住消费的政策不变。

而国家发改委主任张平的说法,可就意味深长了。中央经济工作会议一结束,会议公报涉及房地产业的重点内容是:增加普通商品住房供给,支持居民自住和改善性购房需求;加大农村危房改造支持力度;加强中小城市和小城镇发展,放松落户限制。业界普遍关注的是中央对于房价的态度——既然没提这事儿,加之宏观经济政策依然是积极的财政政策和适度宽松的货币政策,于是,大家自然一致认为明年房地产政策面还会是“艳阳天”。

张平主任的表态,极有可能是对房地产业盲目乐观情绪的一种校正,以消除或减少大家对中央经济工作会议在房地产政策方面的误解。他提到“抑制投机性购房”,这话想必大家并不陌生。11月底温家宝总理在上海视察时,同样有此表态。这反映出中央一直都在关注部分热点城市的高房价问题。

那么,接下来真会打压房价吗?从时机上看,眼下房价依然还在上涨,但成交量已有所回落,11月部分城市成交量比10月增加,主要是因为购房者因顾虑“年终门”而恐慌性入市推动所致。12月至明年2月,都将是成交淡季,中央不太会在此期间推出打压房价的新政。况且,国务院按约终止营业税优惠,已暗含抑制投机之意。

老实说,增加普通住宅供应,话好说,事难做,要么地方政府不愿贱卖地,要么地产商不愿开发,要么中低收入群体不愿住在“荒凉”的郊区。完善住房消费和调控政策,将是国家中长期都要做的“功课”。就明年而言,政策将“有保有压”,保的是合理的自住需求,压的是投机需求。开发商不可盲目乐观;购房者也别奢望房价大跌;地方政府多为老百姓谋福祉才是正理。



放松中小城市的落户限制被视为楼市的利好政策。

唐志顺 画

## 楼市资讯

## 中低价房地供应大减

由于上半年的“拖累”,今年前三季度土地招拍挂均价同比下降了22.6%。但三季度以后开发商“拿地愿望强烈”,普通商品房的出让均价环比上涨了13%。

国土资源部相关部门近日公布《今年前三季度土地市场运行情况通报》,数据显示,今年前三季度住宅用地供应40192公顷,同比增长8.7%。其中,普通商品房用地供应33183公顷,同比增加4.3%,占住宅用地供应总量的82.6%,这个比重比去年同期下降了3.5个百分点。

更值得业界关注的是,今年前三季度中低价位、中小套型普通商品房用地供应为6002.94公顷,与去年同期相比大幅减少了45%。

在当前我国的土地出让市场,住宅用地在出让前就已设定了若干规划指标,比如容积率、建设密度等,这在一定程度上决定了这块土地上可以建成什么类别的房子。中低价位、中小套型普通商品房用地的减少,将直接意味着明年中低价位、中小套型普通商品房供给的减少。(刘展超)

## 广州16块未开发土地被收回

广州国土房管部门目前正在对过去几年出让的土地进行清理,已经对23宗没有按期开工的土地核发了《闲置土地认定通知书》,总面积达到89.51公顷,有16宗闲置土地已经被收回。

广州市国土房屋管理局副局长黄文波表示,处理过程中“最基本的原则就是按照出让合同的约定依法来办事,违约的我们就解除合同,没收竞买保证金。”

据介绍,2007年楼价疯涨时期,不少房地产公司高价拿地,以金沙洲片区地王为例,楼面地价超过8000元,而今年金沙洲的精装修房价,大约为每平方米9000元,由于无法盈利,至今没有开工建设。而2007年,广州拍出高于当年平均楼面地价的土地共27块,到目前为止,没售出或没有动工的还有24块,面积相当于2008年全年出让的住宅用地总和。广州市国土房管部门正在对8块地王进行清算,这其中涉及保利、富力等知名公司。(李天应)

## 我省住房公积金开通异地贷款

日前,全省住房公积金异地住房贷款合作协议在邯郸正式签订,今后,省内正常缴存住房公积金的职工在我省异地城市、城镇购房时,可在购房地申请个人住房公积金贷款。

此次全省统一签署住房公积金省内异地住房贷款合作协议,打破了原有住房公积金贷款的地域限制,有利于全省各市经济发展与协作,提升各市综合竞争力;有利于利用政策优势,引进人才和投资;有利于促进住房消费,推动房地产市场健

康发展;有利于不断提高广大居民的居住条件,实现“住有所居”目标的跨越式发展。

据了解,我省自1992年开始推行住房公积金制度以来,全省住房公积金管理工作取得长足进步和发展。截至今年10月末,全省累计归集住房公积金794.56亿元,累计向25.18万户职工发放住房公积金个人住房贷款319.48亿元,2008年提供廉租住房保障补充资金1.56亿元。住房公积金制度在加快城镇住房制度改革,构建

住房保障体系,改善中低收入家庭居住条件,推动房地产市场健康发展等方面发挥了重要作用。

随着我省经济社会的发展,各地交流、合作不断深入,人员流动逐渐增大,住房公积金属地缴存与异地使用的矛盾日渐呈现,住房公积金缴存职工有较强的异地贷款需求。此次,全省统一签署住房公积金省内异地住房贷款合作协议,打通了城市间居民异地使用住房公积金贷款渠道,解决了住房公积金缴存职工异地购房无法使用住房公积金贷款的问题,拓展了住房公积金的使用范围,有利于不断改善居民的居住条件,并为下一步全省住房公积金对接京、津奠定了基础。

本报记者 许跃彬

## 我省住房公积金覆盖率超87%

本报讯(记者 许跃彬)记者从日前在邯郸召开的全省住房公积金管理工作观摩会上了解到,我省住房公积金制度覆盖范围不断扩大,缴存数额大幅度增加。截至今年10月末,全省实际缴存住房公积金职工422.29万人,覆盖率达到87%以上,较上年末增加2个百分点。全省累计归集住房公积金794.56亿元,比上年末增

加145.27亿元,累计归集余额504.64亿元。石家庄、唐山归集总额超过100亿元,保定、秦皇岛、邯郸、沧州都在50亿元以上。

住房公积金使用业务进一步发展,个人贷款显著增长。在资金提取使用方面,全省职工因购建住房和退休已累计提取住房公积金289.93亿元,占归集总额的36.49%,比上年末提高2个百分点。在个

人贷款使用方面,全省累计向25.18万户职工发放住房公积金个人贷款319.48亿元,个人贷款余额236.25亿元,贷款率为46.82%,比上年末增加12个百分点。其中11个设区市个贷率达到55.3%。资金使用率显著提高。

资产质量保持良好,风险控制能力进一步加强。个人住房贷款、银行存款和购买国债是住房公积金的主体资产。截至今年10月末,全省个人住房贷款逾期额为398.71万元,逾期率为0.02%,贷款质量高于全国水平。

## 创意家居



设计中将大自然的元素抽象化,墙面上的海洋生物,仿佛让人感觉到海边暖暖的清风。



花朵图案大量运用,家居呈现花样年华。