

# 加息未撼鹤壁楼市

□见习记者 郝继鹏

晨报讯 去年底,中国人民银行上调金融机构人民币存款贷款基准利率,国内部分城市楼市因此受到一定影响。而我市楼市在刚性需求拉动下,受央行加息影响不大,未来将继续保持旺盛的需求。

去年12月26日,中国人民银行上调金融机构人民币存款贷款基准利率,金融机构一年期存款贷款基准利率分别上调0.25个百分点,其他各档存款贷款基准利率相应调整。这是中国人民银行去年一年内的第二次加息,也是自中央宣布要

实施稳健货币政策以来的首次加息。经过此次加息后,一年期存款利率为2.75%,一年期贷款利率为5.81%。活期存款利率不变,仍为0.36%。

一般层面上讲,利率上升对房价有着很大的影响。从成本的角度来看,利率上升会增加房地产开发的投资利息,增加融资成本,从而使房价上涨,抑制房地产需求;从房地产需求的角度来看,由于现在购买房地产(特别是商品住宅)普遍采取贷款方式付款,利率上升会导致购房成本提高,从而减少成交量,迫使房产开发商降房价。因此,综合银行贷款来

看,房价与利率负相关:利率上升,房价会下降;利率下降,房价会上升。2009年,房贷利率7折优惠、税收减半对房价飞涨起到了巨大的推动作用。

记者从业内人士处了解到,虽然房地产业对信贷依赖度很高,在上调存款准备金率、加息及未来出台房产税等多重政策影响下,房地产市场面临较大压力,但此次央行加息对我市楼市却几无影响,鹤壁楼市将继续保持旺盛的需求。这位人士分析,首先,住房需求主要包括正常住房需求、超前住房需求、被动住房需求和投机型住房需求等,而

房价上涨主要是由后三种需求的增加推动的。鹤壁楼市是刚性需求拉动的,自住型的消费群体不会因为政策的些微变动而改变自己的买房计划;其次,相比于北京、上海、广州、深圳等大城市动辄上百万元的房贷,作为三四线城市的房贷额度要小得多,此次加息增加的利率无关太多痛痒;再者面对稳步上行的鹤壁房地产市场,百姓将资金投入房地产市场能预见的回报要比存入银行大得多,即使少量加息也未改变这一情况。因此,央行此番加息对鹤壁本地房地产市场影响甚微。

## 开栏的话

新春将至,《家园》周刊编辑部全体成员给您拜年!祝愿大家新的一年都能买到称心如意的房子,安一个温馨和谐的家。

新的一年,新的气象,新的团队,新的征程,作为鹤壁楼市的见证者、参与者,我们也想用个更加亲切的新名字引领新的开始,这就是“家园”。

周刊名称换新,但推介、维权、服务仍是我们恪守的准则。

把好的房子推介给大家是我们的首要责任。经过一年的锤炼,我们的团队感觉功力大有提升,能从地段、景观、规划、设计户型等多方面给大家购房提供建议,不管是给您泼冷水还是给您信心,我们都是在用良心说话。

买房是一个人、一个家庭的一件大事,当您在

购房过程中遭遇不顺心的时候,请把我们当成亲人进行倾诉,我们或许能为您做点什么,届时也必将尽心尽力。

房产开发商朋友,您们给市民打造的每间房子应该都是呕心沥血之作,但常常又要面对老百姓对高房价的抱怨。“家园”愿意成为您和业主、准业主之间的桥梁,共同努力营造和谐楼市,今年我们的团队“兵强马壮”,一定会为您提供更加优质的服务。

今年是“十二五”的开局之年,住房政策也将会适时调整更新,我们将在各级党委政府的正确领导下,及时、准确地为市民提供住房政策的深层解读,充当好解疑释惑的角色。

我们想说:我们准备好了!



## 浚县地价进“60万元时代”

近日,浚县对该县位于县城黎阳路北、永定路东一宗国有建设用地使用权进行了公开拍卖,这块总面积40653.3平方米的建设用地在数家房地产商的竞买之下价格一路飙升,从起拍价2400万元涨至3650万元,并顺利成交。负责此次拍卖的河南省清风拍卖行有限公司的拍卖师告诉记者,这次拍卖成交价格已接近每亩60万元,而浚县的地价以前基本都在这一价位以下。

图为拍卖现场,28号竞买人举牌以3650万元总价拿下这宗建设用地。

晨报记者 王磊 摄

## 省住房和城乡建设工作会议召开 投资性购房将受遏制

据河南商报消息 记者从近日召开的我省住房和城乡建设工作会议上获悉,为保障全省房地产市场健康发展,今年我省将遏制投资性购房需求过快增长。

近日,我省召开住房和城乡建设工作会议,部署今年的城建工作,并提出今年城建工作的目标。省住房和城乡建设厅厅长刘洪涛在会上透露,去年全省共完成房地产开发投资2000亿元以上,商品房销售面积4400多万平方米。去年前11个月商品房销售均价为每平方米2989元,其中住宅均价每平方米2813元。

刘洪涛说:“2010年前11个月我省商品房销售均价在全国排名倒数第二位,仅比甘肃省前11个月商品房销售均价(2953元)高,这说明河南的房地产市场还是比较平稳的。”

为保障全省房地产市场继续平稳健康发展,省住建厅提出的措施主要有以下几点:

规范房地产市场秩序。加大对捂盘惜售、囤积房源、恶意炒作、哄抬房价等违法行为的查处和曝光力度。

要加强分类指导,加大监督检查力度。区分不同区域、不同城市房地产市场的差异性,加强地区分类指导。对房价上涨过快的城市,在加大供应力度的同时,遏制投资性购房需求的过快增长,保护和鼓励合理的住房需求。

此外,还要促进市场的有效供给,各地应根据市场情况,科学制订土地供应计划并严格执行,把握好推地节奏,对已批未建、已建未售的房地产项目,采取促开工、促投资、促上市的相关措施,确保增加住房有效供给。

# 征还是减 房产税引各方混战

龙永图“顶”征 冯仑“挺”减 任志强称不具备开征条件

据证券日报消息 一石激起千层浪。重庆市关于开征高档商品房房产税的表态,将本已冷清的房产税讨论推向新的高潮。1月12日,在2011网易经济学家年会上,众多开发商、学者再次对房产税开征条件等问题进行讨论,大家各执一词。经过几个小时的论战,双方势均力敌,房产税开征的现实基础成不成熟也成为焦点话题。

首创集团总经理、首创置业董事长刘晓光是开征房产税的坚决拥护者,他认为,房产税应该普遍征收,存量房、新增住房都应该征收,同样也是财产房的保障性住房也应当征收房产税,但廉租房不能收税。刘晓光还认为房产税可以逐步取代土地财政,“中国人民大学曾经做过测算,房产税大概一年能收7000亿元,这7000亿元如果能收到会逐渐取代土地财政。”

与刘晓光“并肩作战”的还有中国房地产开发集团理事长孟晓苏,他也认为,应该开

征房产税,但同时需要取消或减少流转税。现在房地产有很多税,这些税最终都是转嫁到买房者身上,由买房者来一次性承担。“物业税不光有征收,还要有退税制度。这个制度国外已经有了很成熟的办法和经验,我们需要去国外学习。”孟晓苏称。

G20集团研究中心秘书长龙永图也站在支持房产税开征的行列中。不过他认为,在房产税政策没有出台前,讨论具体的问题稍微早了一点。但是把房产税看作促进房地产行业健康发展的措施,认为早点开征会比晚开征好。房产税的开征需要解决减少地方政府对土地财政的依赖,使得他们有比较稳定的财政来源以及减少他们依靠土地来拿钱的冲动等问题。

龙永图还表示,从经济学常识来讲或者是社会学常识来讲,他认为房产税开征的基本条件都已经成熟了。

北京师范大学管理学院教

授、房地产研究中心主任董藩、华远集团总裁任志强都直言,目前我国还不具备开征房产税的基本条件,从法理上也是行不通的,万通地产董事长冯仑则认为,目前房产税不应该征收而且恰恰应该减税。

董藩用他一贯的超快速语速讲明立场,“在中国征房产税,第一法理不通,第二不具备基本条件”。董藩表示,首先,无论按照价格、统计率、人均面积等方法征收,都存在着不合理的地方,同样,第一套房免税也存在着优惠力度不均衡的地方。西方基于土地价值征收,土地私有化,而我国则不同。其次,我国目前对于房产的评估机制十分不健全,很难估算出房屋价值。

关于房产税在我国征收的法理问题,任志强也表示,西方的土地是固定成本,对他收税相当于地租。中国是已经把地收走了,收走地租,在地租上加税有没有这个道理。同时,他还表示,如果用房产税解决房

价问题,从各国情况来看,逻辑上、推理上和实际上都是错误的。房产税根本解决不了房价问题。房产税可以影响人们的消费行为,持有成本增加的时候严重供不应求,大家还买,而供求平衡时,大家就不会过度投资性购买。房产税是间接通过消费行为调节市场的供求关系,随着供求关系变化而影响价值。但是供求关系在他看来十年之内解决不了。所以,“供求关系占主导地位的时候,房产税起不到抑制房地产价格的作用”。

冯仑认为,不仅不应当收房产税,还应当适当减税,目前匆忙拿出房产税或者说是用房产税来针对房价做一些应对,时机不是最好的,方法也未必是最有效。“如果是用这个税来解决房价问题,我认为方法是稍微显得有点粗糙,从整个税务环境来看目前这段时期实际上是要考虑适当减税,不是每个环节政府都要加税。”冯仑说。

## 本报启动 楼市年终盘点活动

年终岁尾,辞旧迎新,2010年转眼已经远去,2010年被称为史上最严厉的房地产调控年,一、二线城市经历了疯涨、低迷、调控的洗礼之后,岁末又翘尾回潮。作为三四线市场的鹤壁则置身于调控之外稳中带热。

临近兔年春节,无论是一二线城市还是类似鹤壁的三四线市场都将迎来一波购房热,这一方面是受我国的传统习俗影响,人们习惯于在新年之际作

出重大决定,再者源于房产开发商的优惠政策,岁末年初的楼盘盘点是为“买”、“卖”双方达成意向的重要契机。前者需要信息为自己的最后的决定倾向性加码,后者更是期待一个完美的“收官”。

本报即日起启动楼市盘点活动,旨在为房地产开发商和购房者搭建一个良好的平台。

《淇河晨报》将帮你把自己最美的一面展示给大家。

联系电话: 付炳里 13503929602 李芳 13503920746 牛胜伟 13839233000