

# 财政部考虑推进房产税改革

试点范围有望扩大

**据京华时报消息** 记者12月7日获悉,财政部财政科学研究所所长贾康称,未来房产税进一步推进的大方向已经明确,今年年底将会对重庆、上海两地的房产税试点情况进行总结,届时会讨论和决定下一步扩大试点的方案。

贾康日前接受记者专访时表示,最近财政部领导表达了对房产税改革试点积极总结经验和考虑进一步推进改革的意见,这是一个很明确的政策信号。也就是说,在未来的改

革逻辑里面,将会认识和思考怎样在中国进一步打造财产税,怎样使房地产调控在制度建设方面得到更多实质性推进以及怎样深化配套改革、构建地方税务体系,怎样强化从收入到财产的再分配机制,怎样抑制房地产在运行中间的泡沫等。“至于哪些城市,目前还很难确定”。总而言之,未来的房地产调控大方向是以房产税等经济手段来逐步替换“限购令”这样的行政手段。

12月7日,中国财政学会副会长、人大

教授安体富向记者表示,他认为未来房产税肯定会扩大试点,直至全国推行。今后其试点范围的扩大,应该还是首先面对发达的大中城市,也就是高房价地区,以便抑制其房价的过快增长,发挥房产税的调节作用。他认为房产税今后扩大试点时,应逐步改革其征管方案。目前征收对象狭窄,只涉及新房和别墅豪宅等情况。今后新的试点应该将居民现有大户型和单价高的住宅也逐步纳入,而不只是针对新房征收。

# 20家房企抱团启动网上卖房0元起拍

业内直呼“这纯粹是忽悠”

**据证券日报消息** 业内人士称,拍卖过程看似透明实则“暗潮汹涌”,最终的价格很可能比市场价还高,甚至一些宣布已经卖出的房子最终并没有成交。“这纯粹就是忽悠”,对于近期房企纷纷搞起网上卖房的行动,一位地产界业内人士这样对记者表示。

由于楼市调控的持续,今年房企的销售成绩普遍不理想,尤其是临近年末的11月份,一线房企的销售几乎全部出现下滑。在这种情况下,开发商们抛出各种促销手段,以求冲刺业绩。一些大型房企更是推出网上卖房的业务,希望通过越来越火热的电子商务平台消化部分库存。

## ■房企联盟今日网上卖房开拍

12月8日,由潘石屹、任志强领衔的包括20家开发商在内的“中国房产电商竞价联盟”首次活动正式启动。

据了解,11月29日,SOHO中国、华远地产、万科、龙湖等20家开发商宣布组团成立“中国房产电商竞价联盟”,开始集体在网上以拍卖形式卖房。而为迎来开门红,电商竞价联盟更是宣布本次活动首期每家地产开发商将推出5套、共100套房源,0元起拍。同时,电商竞价联盟还表示,该平台向全国150万房地产经纪人员免费开放,只要经纪人带来的客户参加了拍卖并最终成交,开发

商都将付给经纪人房产成交价格的1.5%作为佣金。

此外,作为电商联盟发起人之一的易居中国董事长周忻还表示,如果一套房子真的只拍了2万元,开发商也必须认,并提醒大家要有心理准备。

不过很多分析人士均表示这种情况不会发生,毕竟如果价格很便宜一定会有人加价,即使真的出现“白菜价”,也不排除会有托儿来帮开发商“买回去”。

而除了由20家开发商组团成立的电商竞价联盟外,12月初万科的“万科V购”华南在线购房中心也在易居电商平台全面上线。

据悉,本次万科的“万科V购”对在深圳、广州、厦门、福州、长沙等华南14城共计10亿元人民币的房源,实行全程网络销售,最高优惠达20余万元。而这也不是万科第一次用网络销售的方式卖房,在9月份,万科深圳公司曾与淘宝合作网上团购,出售的房源总价高达3500万元。

## ■业内人士称这是“忽悠”

要谈到最早进行网上卖房的房企,就绕不开SOHO中国的潘石屹。今年4月,SOHO中国拿出两套商铺进行竞拍。拍卖采用无底价方式进行,并分别设定最高限价封顶,从提交资料到拍卖结束的整个过程均通过网

上进行。最终朝阳商铺以一口价720万元成交,单价为79893元/平方米,高于市场价。而银河商铺虽然以1202万元成交,但成交价比潘石屹设定的最高限价——1562万元,低了360万元。随后5月,SOHO中国推出“0元起拍”的15套房源以1.36亿元成交,低于市场总价近1200万元,而商铺和写字楼则全部以最高限价成交。

从上述情况看,似乎房企的网上卖房颇为顺利。

但一位参与过某网站在线购房的业内人士告诉记者,他曾在此前交纳了1000元保证金参与竞买一套起价100万元的住宅,而该住宅的市场价为180万元。最终,这套起价100万元的住宅以190万元成交,也让本想得到一些实惠的其他购房者失望而归。

同时,上述参与竞买的人士还告诉记者,出价190万元的竞买者最后并没有买下这所住宅,并且2个月,他在查阅网上信息时发现,这所住宅还没有售出。而在经历了这次网上买房后,该人士直呼“这纯粹就是忽悠”。

对此,有分析人士表示,房企网上卖房,噱头大于实惠是必然的事情。因为即使网上销售真的不好,至少也能起到帮助开发商试探市场底价的作用,同时还能提高这些房企的曝光度,并增加其客户资源。可以说是“稳赚不赔”。

# 明年房贷月供 将为三次加息埋单

贷款100万元20年期,按7折利率算,月供增422元;按基准利率算,月供增653元

**据新京报消息** 7日,记者从多家银行获悉,受到今年央行连续三次上调贷款利率的影响,下月起不少房贷客户将要开始为加息埋单。由于房贷利率大多按年调整,央行在今年2月9日、4月6日、7月7日三次加息的叠加效应将在明年集中体现。以贷款100万元20年期为例,如果按照此前的7折利率计算,月供将增加422元;如果以基准利率计算,月供将增加653元。

## ●房价降不抵利息涨

记者了解到,目前北京楼市贷款继续收紧,大部分首套房购房者都需要执行基准甚至以上利率。以一套200万元房产计算,如果去年10月贷款100万元,按照当时的利率来看,20年需要支付的利息款为47.5万元左右。目前购房者如果购买一套200万元的房产则需要支付接近87万元的利息,20年贷款期增加利息支出接近40万元,也就是接近房价的20%左右。

“货币政策紧缩是本轮调控限购之外,最严厉的政策。”一位资深的业内人士对记者表示,调控在前,即使通州、大兴等板块出现了跳降,也没有超过20%,但购房者选择现在入市,实际支付的成本并没有降低。而贷款利率大涨,不过是减少了部分首付;在总的购房成本中,减少给开发商的房款变成了银行的利息。

## ●7折优惠与存款利率“倒挂”

据银行方面相关工作人员介绍,目前的基准利率为7.05,2009年到2010年大部分贷款执行的都是0.7倍,而2009年之前的贷款也全部在2009年更换为7折贷款利率,而且在贷款合同中明确规定:在贷款合同存续期内,执行基准利率的0.7倍。也就是说,到了2012年1月1日,之前的房贷需要执行7.05的0.7倍,也就是4.94的利率。

但连续加息后,现在5年期的定期存款利率已经达到了5.5的高点。中原地产三级市场研究总监张大伟算了一笔账,同样现有50万元资金,以贷款100万元20年期为例,如果选择提前还贷,5年内节省的利息为123375元,如果选择5年期定期存款,获得的利息则为137500元,还可以赚取1.4万元;如果将100万元全部提前还款,根据还款节奏还款,在20年内最少可以损失6万元的利息差。他同时表示,而且一旦再加息,利率差距还将拉大。如果选择银行其他理财产品或者信托等,收益将更高。

记者还了解到,目前多数银行已停止办理房贷业务。广发银行一位工作人员透露,时至年报加之限购影响,“即使可以办理,也需要至少在基准利率上浮30%以上。”该工作人员还透露,最高上浮100%的情况也存在。

## ●三类情况不着急提前还贷

每年年底都是提前还贷的高峰,但今年却没有出现提前还贷潮。记者7日从工行、招行、农行等银行了解到,距离年底只有20多天时间,但打算赶在新利率实行前还款的人较前几个月并没有明显增加。

银行理财专家指出,如果手上确有闲散资金,并且不想承受那么大的利息压力,可以考虑提前还贷,此外有三种情况不太适合提前还贷。

一是享受7折利率房贷。在目前首套房贷款利率都比基准利率高的态势下,提前还款看似节省利息,实则得不偿失。以100万元20年期等额本息贷款为例,部分客户按照今年调息前5.94的基准利率打7折计算,每月月供为6463元,明年这部分客户还能按7.05基准利率的7折还房贷,则每月月供仅为6563元,利率调整前后月供之差不过100元。

二是等额本金还款已过1/3。等额本金是将贷款总额平分成本金,根据所剩本金计算还款利息,随着还款时间的增加,所剩本金减少,还款利息也越来越少。

三是投资收益高于贷款利率。投资虽有风险,如果不贪心,一年赚10%还是很有希望的。目前半年期、一年期理财产品的收益率就已经高于打折后的房贷利率,足以应付加息后的房贷利息支出。

# 天泰·财富公寓即日起接受品鉴

产品差异化,价格够吸引,售楼中心开放咨询首日市民挤爆场

**晨报讯(记者 陈海寅)**位于新区黎阳路与东海路交会处的天泰·财富公寓经过前期的精心筹备,于12月3日开始接受购房者的品鉴,当天吸引百余名购房者前往咨询。

12月3日上午,记者在天泰·财富公寓的销售中心看到,这里人头攒动,热闹非凡,来此咨询项目概况的购房者将销售中心内的楼盘展示沙盘围了个水泄不通,每位工作人员都在忙碌地接待购房者。工作人员告诉记者,因为天气寒冷,销售中心空间有限,他们特别事先租了两辆大巴,开到销售中心门前供购房者休息等候。记者看到,两辆大巴上也挤满了购房者。

“这里的房子,不但产品有差异化,价格更有吸引力。”该项目相关负责人向记者介绍,他们的公寓面积在47.51㎡~96.58㎡之间,既可以居住,又可以投资、办公等,很适合处于创业初期的年轻人和有卓越眼光的投资者。而这两类人群在我国的常住人口中占很大比例。公寓旁边就是三个大型商场,为项目日后的升值提供了坚实保障。“我们预期的均价是2500元/㎡左右,最低首付只要5.9万元,贷款10年的月供也只需24.5元。”

“产品有高端低端之分,购房者只要根据自己的经济条件找准所需要的产品就行。”该



12月3日,天泰·财富公寓正式对外接受咨询,不少市民不顾寒冷前往该楼盘展示中心看房。  
晨报记者 王磊 摄

工作人员说,在项目还没有正式接受品鉴之前,他们就接到很多购房者打来的电话,对该

项目表示出了浓厚的兴趣。“这么多人过来咨询,是在我们的预料之中。”