

中央经济工作会议首次提出推进房产税改革试点

房产税或顶替限购令控楼市

据新华社消息 刚刚召开的中央经济工作会议,提出要推进房产税改革试点,这是会议首次明确提出推进房产税试点。此次表态在目前形势下有着特殊重要意义,成为业内关注的焦点。

在今年中央经济工作会议召开之前,调控部门已在不同场合强调房地产调控政策不动摇,中央经济工作会议延续了这一基调。

“从去年房地产调控加码伊始,‘不动摇’的表述便屡屡出现在高层言辞中。然而,结合当下形势,此次表态有着特殊重要意义。目前楼市调控拐点和效果刚刚出现,政

策一旦放松可能面临大幅反弹。但是因为地方土地财政,加上外围经济恶化,近期有关放松楼市调控的呼声很高。”北京中原地产市场研究部总监张大伟表示,中央经济工作会议坚持房地产调控政策不动摇,旨在进一步巩固调控成果,期待因为实体经济出现萎缩风险而放松楼市调控以拉动经济上涨的部分开发商和地方政府,很可能会重新认识市场,明显下调价格的现象将更加普遍,明年房价或将整体呈现“软着陆”态势。

中国人民大学经济学院副院长刘元春表示,从宏观角度来看,房地产调控将是明年一、二季度重点。随着上半年房地产“去泡

沫”的完成,稳定经济发展将是三、四季度的重点内容。

在深化改革的议题上,中央经济工作会议提出要推进房产税改革试点,这是会议首次明确提出推进房产税试点。业内专家表示,去年1月上海和重庆率先进行房产税试点,这就意味着,年底前后,在对上海和重庆的试点经验进行总结的基础上,极有可能增加试点城市。试点城市范围估计应在直辖市、省会、计划单列市之内。“房产税扩容势在必行,只是节奏快慢而已。”该专家表示,明年扩容的额外好处是,可以给相关城市退出限购一个台阶下:以房产税顶替限购令。

促房价合理回归定调

专家称明年是楼市调整年

据中国广播网消息 在跟很多人切身利益相关的房地产政策方面,中央经济工作会议明确把“促进房价合理回归”写进了文件,并明确提出要坚持房地产调控政策不动摇,加快普通商品住房建设,扩大有效供给,促进房地产市场健康发展等。这些政策会对明年的房地产市场产生哪些影响?又都预示着怎样的楼市调控信号呢?

●专家称明年房地产市场整体基调是调整

中央经济工作会议的住房调控政策,用“万众瞩目”来形容想必并不过分,中央明确提出要坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归。在这个岁末年尾的时候,房地产市场传来了一片萧条的声音,量价齐跌,中央经济工作会议又给明年的楼市调控定下了严格的基调。对此,上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭认为,楼市明年会出现大家所期待的房价回归。

杨红旭说,房价回归其实已经开始,“从今年九月、十月份就已经开始下跌。因为现在只是跌了两个月左右,所以跌幅还不够,跌的时间还太短。我估计要到明年的二季度前后,跌幅就比较可观了,跌的时间也足以让调控效果显著呈现。所以我觉得在明年的上半年之前,这个政策还会按照这样一个基调严格去执行,这是中央层面的。”

“但是地方层面我估计会有些小动作,有些地方政府为了地方的收入,包括GDP,可能会适度暗地里放松某些调控政策。但是有明年政策不动摇这样一个总的基调,我认为市场明年整体上讲是一个调整年,这是我的总体判断。”杨红旭说。

●房价出现15%~20%跌幅可视为合理回归

中央这次不仅明确提出要坚持房地产调控不动摇,而且更是同时提出要促进房价合理回归。对于大多数人来讲,这个合理回归是一个相对抽象的概念。国家信息中心经济预测部副主任祝宝良就认为,所谓的房价合理水平要从两点来理解,一个是老百姓可以买得起房子就算合理,第二是跟相对的价格水平相比,房价不应该超CPI过大。

杨红旭认为,房价要回归到合理水平是一个长期工程。“也就是说房价的涨幅要控制,涨幅不能超过收入涨幅,只要是按照一个比例持续下去,终归有一天它会达到我们的合理水平,也就是跟老百姓的收入相匹配的房价水平。但是合理回归也好,合理水平也好,这个账都算不清楚。所以房价持续下跌超过三个季度基本上可以说是效果比较显著,那一线、二线城市如果说房价整体上出现15%~20%这样一个跌幅,那肯定是可以定义为实现了合理回归。”杨红旭说。

二三线城市楼市成交量领跌

地方土地财政或减万亿元

据中国经济网消息 我国楼市调控已见成效且进入深水区。在近期监测的35个重点城市中,近8成城市的楼市成交量同比下跌。其中,二三线城市领跌,最大跌幅达74.09%。这或使全国所有城市今年的地方财政减收上万亿元。

楼市调控的最终目的在于挤压房产泡沫,抑制房价过快上涨,促使房地产市场回归正常、健康、有序的轨道。楼市成交量虽然大幅萎缩,但并没有有序房价回归合理区间的局面,也就意味着目前楼市调控只是初见成效,远未实现目标。目前,中央政府已明确表态不放松楼市调控政策,而从严从紧的调控政策又不可避免地会对地方造成冲击,楼市成交量下跌将直接影响地方政府的财政收入。

当前,一些地方政府的财政收入主要来自于土地出让金,有的依存度甚至高达60%~90%。据《中国证券报》提供的数据显示,前11个月,全国130个主要城市土地市场总土地出让金为1.18万亿元,与去年同期相比减少了5200亿元,相当于减少了30%。

如果计算全国所有城市,则今年土地财政将可能减少上万亿元。在这种情况下,如果地方政府不改变“卖地生财”的发展方式,或许会在迫于财政压力的情况下与房地产开发商再度合谋,“松绑”调控政策,这势必会引起楼市的报复性反弹,两年的楼市调控将彻底失败。

中鹤新城初展魅力



浚县王庄镇是我市小城镇建设试点之一,该镇规划面积13平方公里的中鹤新城建设进展顺利,目前新城已完成投资6亿元,一期第一批59栋住宅楼即将入住居民。据了解,中鹤新城全部建成后,将集居住、医疗、教育、商业服务和技能培训等公共配套服务为一体,成为我市探索以产业为支撑建设小城镇路子的典型。图为工人们正在即将建好的住宅区内平整道路。晨报记者 王磊 摄

银行人士否认房贷政策松绑

据中国证券报消息 房贷政策松绑的传闻再次扰动市场。日前,市场传出天津部分银行开始适度放松居民首套房贷利率,有记者以客户身份调查工行、中行、建行、招行等多家银行发现,北京市场房贷也显现“松绑”态势,不少银行的贷款利率由原先的普遍上浮10%已回归至基准利率,甚至有消息传出,部分银行优质客户还能取得9折的优惠利率。但北京银行界人士14日表示,目前并未收到总行调整首套房贷政策相关通知,首套房贷利率仍旧按照此前标准执行,不存在信贷松绑一说。而随着信贷紧张局面的缓解,确实有部分银行首套房贷利率在下浮区间内有所优惠。

■多银行执行基准利率

“建行确实在10月份将首套房贷利率上浮5%,但是目前已经恢复到基准利率执行。”建行人士表示。记者从多家银行走访了解到,多数银行并未改变首套房贷的利率执行标准。目前基准利率是北京地区首套房贷的主基调,仅邮储银行和部分外资银行允许适当下浮5%来执行。

“总行标准一般会规定房贷利率执行下限,而各地分行可以根据贷款额度、房地

产风险情况以及客户的资信情况,来自主判断房贷利率的定价。”某大型银行人士这样告诉记者。

因此,在信贷资源极其紧张的时候,贷款利率价格整体上浮,房贷利率自然也是水涨船高。不过业内人士认为,11月份银行信贷额度有所放松,银行贷款利率包括房贷利率确实有所下降,尤其是12月份央行下降法定存款准备金率0.5个百分点,释放了近4000亿元流动性,也使信贷紧张的局面有所缓解。

多家银行客户经理透露,目前工行、中行、建行、招商银行、光大银行、北京银行等多家大中型银行在北京首套房贷利率基本维持在基准利率。中信银行首套房贷利率上浮6%,深发展上浮10%。

■首套房贷款利率存在下降空间

调查显示,目前北京地区,仅有邮储银行和部分外资银行可能会对一些优质客户进行房贷利率的优惠。最大下浮程度在5%左右,即打九五折,但房贷优惠并不是无条件的。据邮储银行人士表示,贷款利率下浮的前提条件是客户需要在银行存入5万元存款,或者购买等值理财、基金,银行才能在

贷款优惠上有所倾斜。

外资银行方面,“虽然外资银行也可以适当优惠,但是外资银行的贷款审查非常严格,贷款人的任何瑕疵都可能导致利率上浮。”某房地产中介人士说。

中央财经大学金融学院教授郭田勇认为,未来首套房贷款利率仍有下降空间。“就现在情况看,也不排除央行继续降低存款准备金率,释放更多的资金。如果这样,银行资金变得充裕,为了寻找优质客户,银行很可能继续下调首套房贷利率。”

接近央行人士指出,目前监管机构规定房贷利率的下限,主要是希望银行能够根据风险和盈利状况加强自主定价的能力,不同地区、不同银行应该执行差异化的房贷利率标准。

“其实银行非常看重房贷客户,愿意提供一些房贷利率优惠,主要原因在于按揭贷款的风险水平较低;另一方面,房贷客户未来都有望成为银行的优质客户,是一笔丰富的潜在客户资源。”一位股份制银行人士说。

此前银监会主席尚福林也表示,银行业应该合理支持真实自主购房需求。在严格执行差别化房贷政策的前提下,应首先满足首套、小户型、自住购房的贷款需求。