

聚焦 深圳房地产调控新政

深圳房地产调控新政引发多方质疑

政策解读会上国土委负责人“答疑解惑”

证券时报记者 杨丽花

本报讯 最新发布的《深圳市贯彻落实国务院文件精神 坚决遏制房价过快上涨的意见》,并没有如人们预期的那么严厉。《意见》发布以后,业内人士用“缓和、保守”来评价。为此,深圳市规划国土委昨天下午召开政策解读会,国土委下辖区市房地产研究中心副主任王锋代表深圳市国土委,回答了记者的质疑和提问。

细则像纲要 社会质疑多

深圳综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁认为,《意见》共五部分十八条内容,但重复和模糊的内容太多,针对性和可操作性不强,缺乏创新,令人失望,他直接用“不怎么样”来评价,认为《意见》不仅再次重复了国家新近出台的房地产调控政策,而且几乎照搬深圳市政府前期发布的所有房地产调控措施。令人不能信服的是,该《意见》提法较为模糊,一些要求和措施无法量化,在未来的实施过程中弹性较大。

深圳版“房地产调控政策”问世后,多家媒体迅即做出反应。某知名网站昨日第一时间联系到深圳市国土委,当时工作人员告知这只是房地产调控纲要,不是细则,该网站也在第一时间发布了这则消息。而在下午的记者会上,有记者问“深圳市的房地产调控细则什么时候出台”时,国土委负责人则表示“这就是细则”。此言一出,全场大哗。宋丁更是直截了当地说,这就是一个纲要,应该出台一个真正的细则。文字不需多,仅简述调控新政就行,重复、模糊、不确定的内容应该全部去掉。



“考虑到房地产市场稳定”

深圳和北京同样是房价过快上涨的国家重点调控对象,人们不可避免地要将这两个城市的调控政策做一番对比。针对记者提出的与北京房贷政策相比深圳力度较弱,在信贷方面几乎是按国家房贷政策上限标准执行的问题,王锋首先声明会“完成国家规定动作”,然后强调了各个城市间的差异性:“调控高房价要考虑抑制不合理需求及本地房地产供应两方面的问题。现在深圳已在最大限度地挖掘自身供应潜力,而对不合理需求进行抑制方面,国家的政策应该比深圳的措施效果更明显。在投机需求已得到明显遏制的情况下,考虑到整个房地产市场的稳定,国土委经过严格的评估后制定了

当前的政策,但不排除针对今后市场形势的变化,尤其是新一轮投机炒作再出现时加大政策调控力度,出台更为严厉政策的可能。”

调控细则不确定性太多

当知晓未来可能出台更严厉的调控细则时,有记者问及具体政策的出台时点及衡量标准是什么,考察期有多久?王锋表示,一方面依据深圳房地产市场的一个政策保障实验系统,另一方面也取决于业界、媒体和专家的意见,同时会在政策出台前经过充分的论证和分析。

针对对深圳年内开工建设5万套保障性住房实施难度较大的质疑,王锋的解释是:这是有利于今后调整住房结构,使商品住房和保障性住房结

构趋于合理的一个非常有效的激励举措。在房价高企的情况下,加快保障性住房和各类公共住房的建设力度,让老百姓先解决住房问题。至于保障性住房的比例,则要在今后实践过程中进行探索。

《意见》中提到的土地增值税问题,有人理解为“深圳未来将对土地增值税按照累进税率重点清算”,对此王锋表示,税收等政策要按照中央的统一部署和要求执行,地方现在只能做相关的政策研究。针对境外人士“限购”问题,王锋表示,相关政策是指深圳市254号文中规定,对境外人士和港澳台居民购房进行限制,在深圳限购一套自住或自用的商品房。该政策在金融危机中断了一年,实际上这并不是一个新政策。

专家解读深圳楼市调控细则

较预期宽松 效用待观察

见习记者 杨晨

继青岛、北京、浙江等地陆续出台地方楼市调控细则后,深圳市规划和国土资源委员会昨日也在网上公布了“新国十条”执行细则。

深圳房价一直是全国城市的风向标,也是国家调控的重点城市之一,此次细则甫一出台,立刻引起各方强烈关注。在采访中,不少专家认为,本次深圳出台的地方细则只是参照了国家楼市调控新政的“底线”,比市场预期的调控尺度显得宽松,相比之下,北京的“限购”政策显得更有力度。

东吴证券分析师邓成峰认为,深圳出台的调控细则没有预期中的那么严,值得一提的是细则第七条中的两则:一是商业银行根据风险状况,暂停

发放购买第三套及以上住房贷款;二是对不能提供一年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款,对境外机构和境外个人购房严格按照有关政策执行。华泰联合证券房地产行业首席研究员鱼晋华也认为,深圳的地方政策没有北京严,但三套房禁贷等和限制外地人购房这两条对楼市的影响还是不小的,而政策具体效用需要进一步观察。

光大证券研究所所长李大霄的观点略有不同。他表示,不同的地方存在差异,政策需要根据当地的实际情况制定。深圳是一个移民城市,外来人口多、年轻人多,和其他城市并不一样。他认为本次深圳的地方政策比较切合

实际,与国家调控政策的力度是基本一致的。合富置业首席分析师龙斌也认为,深圳出台的细则和中央的精神保持一致,目的是控制炒楼,除了第七条外,第四条规定“增加居住用地有效供应”、对认定为闲置土地的应当予以及时处理”等措施,对促进房地产行业健康发展的作用也非常关键。因为房价维持高位运行的重要原因还是供应量不足,除遏制炒房外,增加供给、增加中小户型等手段也很有效。

深圳国土资源部门对媒体表示,本次出台的只是框架性意见,随后还将会有更多细则陆续出台。不少分析师认为,这句话给政策留下一个灵活的调整空间,如果细则的调控作用不

明显,将可能出台更严厉的举措。

在深圳公布细则的同一天,恒大地产宣布全国楼盘降价15%销售。邓成峰认为,恒大地产作为一个全国性的房地产企业,在广东省内也有较多的项目,深圳新政的公布和恒大楼盘的降价,对深圳楼市买卖双方的心理都将产生很大的冲击,这些因素有助于推动房价回归合理水平,但根据2007年楼市调控的经验,楼市调整的过程将是漫长而反复的。恒大降价后其他开发商是否跟进,要看不同开发商的实际情况和对目前形势的判断,但对开发商心理造成压力是肯定的。鱼晋华也认为,恒大降价释放了政策压力,将强化市场的调控预期。

北京 “京12条”推出 楼市陷入冰点

本报讯 在此轮房地产调控中,北京为落实“新国十条”出台的细则可以说是最严厉的,对楼市产生了巨大影响,交易量步入下行通道,楼市已陷入冰点。

自4月下半月开始,北京商品房市场成交量明显下降,而4月30日出台的“京12条”更让从4月下半月开始萧条的市场冷到了极点,从完全卖方市场转变为买方市场。与4月清明小长假相比,今年“五一”小长假的清明小长假相比,今年“五一”小长假的新增需求和看房量锐减9成,房源供应则上涨了4.2%。亚豪机构的数据显示,“五一”期间北京商品房成交均价环比4月同期下降了26.98%,比清明节期间下降了24.70%。“五

一”期间的北京楼市首次突破了新政以来“量跌价不落”的调控局面,转变为成交量双跌。其中,此前价格上涨速度最快的通州地区房价已较新政前下跌了15%。

另外,受“同一购房家庭只能新购买一套商品住房”的紧缩政策影响,近期存量房交易市场的成交面积呈上涨趋势,消费者购房开始选择较大户型房产,尽可能一步到位。

中原地产预计,5月份北京商品房可能出现成交量下跌超过5成,而价格则因为5月城区开盘比例增加,开盘均价有可能继续上涨,但部分郊区项目必然开始下调价格,楼市调整趋势已经确立。(张达)

浙江 地方新政促楼市迅速降温

本报讯 4月30日,浙江省政府审议通过了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》,省长吕祖善表示,《实施意见》重在抑制过度的投机购房。

地方新政一出,浙江楼市迅速降温。以杭州新开盘楼盘为例,5月1日至3日,杭州共有水岸晶座、西溪里等4个新楼盘开盘,推出约500套房源,而记者从杭州市透明售房网了解到的数据显示,这500套房源总共仅预订了60套,而成交仅1套。3天期间,杭州主城区预定252套,成交136套,这一数据虽与国家新政出台后的4月底相差不多,但与去年同期的787套和755套相比,完全不可同日而

语。

相比成交套数、成交面积、成交金额的快速下降,杭州楼市的成交均价仍相对稳定。4月26日至5月2日的周数据显示,杭州主城区商品房成交312套,环比下降38.8%;成交金额为6.6亿元,环比下降38.5%;交易均价为20317.7元/平方米,环比竟然上涨了4.6%。不过,新开盘楼盘的价格已普遍低于预期。

房产新政中银行按揭政策的变化,使得首付提高、利息增加、贷不出款的情况大大增加,在这样的情况下,有的购房者不得不撕毁合同,违约事件频发;商家也不得不采取应对措施,于是降价促销、分期付款等招数逐渐见诸市场。(柯景)

青岛 “14条”出台 市场再陷观望

本报讯 青岛“新14条”剑指房地产市场,青岛房地产市场将走向何方?虽然现在下定论还为时尚早,不过可以很明显地感觉到,房地产市场已再次陷入观望状态中。

鲁商置业等开发商有关负责人认为,就目前房价来看,政府出台调控政策是必要的,政府随后应该还有一揽子相关细则发布,“第二只靴子”的影响应该更大一些。作为房地产开发商,目前只能持“静观其变”的态度。

青岛楼市新政中,影响比较大的条款除对房地产商的调控外,当数对二套房、三套房贷款政策的收紧,包

括停止发放三套房贷款。没有资金的支撑,房价再往上走就比较难了。楼市新政也使青岛二手房买卖者持观望态度。

那么,青岛房价究竟会降多少?一位政府工作人员表示,青岛房地产市场一直以刚性需求为主,投机和投资性行为相比北京、上海等地要少很多。从目前每月的统计数据来看,外地人在青岛购房所占比重不过10%。政府出台的系列政策主要针对炒房和投机性购房的行为,国家系列重拳落到青岛不会产生太大影响。(贾小兵)

深圳 房价下降预期强烈

本报讯 受政策性因素影响,第二季度深圳整体房地产市场出现波动。在日前举行的深圳房地产春会上,中国指数研究院华南分院所做的一项调研结果显示,消费者对房价下跌预期增强,短期购房意向明显转淡,观望气氛更为浓烈,但由于刚性需求仍占主导地位,因而市场关注热度仍较高。

房地产“新国十条”出台后,消费者对楼盘价格极为关注。不过,绝大多数消费者认为房价会出现小幅下跌,多数消费者表示将会推迟购房。

从产品偏好来看,市场对精装修房较为认同,对二手房也仍存在一定偏好。从消费置业群体来看,刚性需求仍占主导地位,比例为60.9%,大多数购房者均为首次购房。

目前消费者能够支付房价区间集中在10000-11999元/平方米,均价高于12000元/平方米楼盘消费者需求明显减少;大众普遍接受房价总额在100万元以下,而大部分置业者首次支付额度选择30万元以下,月还款额度以4000元以下为主导。

在接受调查的购房者当中,主要是靠租住房屋和自己购买房屋来解决目前的居住状况;居住结构以三口家庭为多,大多属于小康家庭、一般家庭和中产家庭,温饱家庭和富裕家庭只占很少一部分。而主要置业群体仍为公司职员,所受教育为大专以上文化程度。

该调研结果显示,深圳房价将呈现小幅下跌趋势,整体来看,深圳未来房价走势仍不容乐观。(董可)

地产引擎熄火 地产股跌势难休

证券时报记者 成之

本报讯 今年4月17日,国务院发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》。通知中提出了十条举措,被业内称为房地产“新国十条”。反映在A股市场上,自4月16日至本周四收盘,地产指数跌幅高达22.5%。在地产股拖累下,上证指数同期下跌13.4%,深成指下跌16.7%。分析师认为,在地产这一传统经济增长引擎显著熄火迹象的背景下,地产股或将度过漫漫黑夜。

近期A股市场快速调整,上证指数、深成指、沪深300指数在近一个月以来的最大跌幅均超过了10%,而其

中跌势最急的阶段无疑是在4月17日“新国十条”出台之后。由于4月17日正处周末,4月19日的A股市场再次遭遇“黑色星期一”,上证指数、深成指、沪深300指数跌幅均超过了4%,并集体跌破了有“牛熊分界线”之称的年线支撑。而尽管在此之前两周地产指数的调整幅度已经超过了10%,4月19日该指数跌幅仍超过了8%。

从盘面来看,由于地产调控显著影响产业链上下游,相关周期性板块之间的轮动效应明显,并成为本轮调整的重灾区。作为地产龙头,万科A在4月以来的调整中最大跌幅达到27.2%,市值损失近300亿元。而短线跌幅最大的阳光城4月以来的最大

跌幅更达到47.8%,成为近期的“跳水冠军”。相关板块方面,作为“难兄难弟”的钢铁股近期也新低频频,黑色金属指数近期最大跌幅接近20%。截至昨日收盘,安阳钢铁、华菱钢铁股价已跌破各自的每股净资产值,河北钢铁、马钢股份等也在净资产边缘徘徊。

地产股的跌势何时才是尽头?对此,分析师普遍认为在宏观面上地产引擎熄火的迹象明显,同时,调控政策对上市公司业绩的影响也将在今年下半年陆续体现出来。而在政策面上,目前各部委和地方相继出台调控政策细则,打压房地产价格进入攻坚阶段。“新国十条”明确规定了各部委与各地

方政府的具体任务,这些任务的落实将主要在5-6月份完成,调控的具体细则还会继续出台,对市场进一步产生负面影响。尤其是部分政策如财政部与税务总局主导的房地产消费相关税收政策,其严厉程度可能继续超过市场预期。因此,不少分析师认为,尽管地产股普遍短期跌幅超过了30%,但后期走势仍难以乐观。

不过也有分析师认为,政策实施之后一般有一个评估效果的观察期,在此期间更严厉的调控政策不会接踵出台。而在市场做出符合政策预期的反应之后,调控力度或将有所放缓,这意味着短期证券市场面临一定的超调风险,但后期存在修复可能。