

■记者观察 | Observation

楼市假摔多了 或许就成了真摔

彭妮

自从王石先生选择了赴美游学,喧嚣的中国房地产市场就再也听不到“拐点论”这种来自地产商内部的惊雷了。

楼里的人现在都很忙,根本没时间搭理楼外的。这些忙着的人们,有的忙卖地、有的忙卖股、有的忙卖项目、有的忙融资。也有的,忙着盖房子。当然,盖的多半不是中央期待的保障房。总的来说,地产大佬们最近都比较沉默。眼下还有时间和谢国忠拌嘴的,就只有退休未赋闲的任志强了。

谢国忠是继王石之后,中国又一个抛出房地产“拐点论”的人——只可惜不是内部人。而且,由于谢现在是独立经济学家,不代表任何机构观点。但饶是如此吧,其不和谐声音还是令任志强很生气。日前就有媒体报道说,任志强炮轰谢国忠,说谢是乌鸦嘴,三年内房价下跌40%-50%非常不现实。

谢是不是乌鸦嘴,房价跌一半是不是不现实,徘徊在楼外的人不得而知。不过,人们倒是看到,在限贷、限购、限价等新一轮的强势调控之下,房子确乎没有那么好卖了,房价也不再是铁板一块了。

刚刚过去的端午节,虽有广州、南京等少数几地楼市依旧呈现令人愉快的节日氛围,但颇具指标意义的京沪深三地楼市成交都堪以“清淡”二字形容。其中北京楼市更是大范围滞销,包括端午假期在内的一周成交数据显示为环比下降19%。而5月份该市29个开盘项目的平均销售率仅为31.1%,创年内新低。

至于房价是否确实松动,目前可援引的数据也不多。仅以深圳为例,深圳房价在限价令满月之际跌去两成,均价徘徊在15000元/平方米左右。但有说这是假摔。理由是,这是行政措施干预所致,是限价令压抑了蠢蠢欲动的房价,而非高房价自由落体。是也?非也?楼外的人也不得而知。但人们倒是看到,房价跌一跌,成交涨一涨;房价越亲民,群众越追捧。以深圳为例,端午期间让市民通宵排队抢的某楼盘,均价仅12000元/平方米,能不让人心动乎?就在几天前,同一区域某限价之后均价约20000元/平方米的楼盘,就乏人问津了。

所以,真摔也好,假摔也罢,摔下来的房价,总比高高在上的房价更得民心、得市场。以任志强为代表的楼里的人们尽可以说,房价跌不跌,还得由市场决定。

对于楼里的开发商们来说,房子,你捂着或者卖掉,它都矗立在那里,只要大厦建成,它就得听凭政策风吹雨打,任凭市场千锤百炼,是成钢还是成铁,是下金蛋还是变烂尾,楼里的人尽可以选择。而买和不买,那自然是楼外人的选择。都说刚需很强大,有需求就有价格,但当房价一涨再涨,当再多的需求也追不上节节高升的房价,那请问市场能去往何方?

在被高房价笼罩的日子里,在大多数工薪族即便举债借贷也早已买不起房的日子,刚需们其实正在被耗尽“最后一滴血”。看着所谓楼市的热烈景象,其实不过是开发商们的烈火烹油、鲜花着锦。反而在如今房价真摔假摔的日子里,楼外的人终于看到了围墙的缺口。这算不算一种市场博弈?这不是不是一种市场的选择?

所以,归根结底,谈到房价问题,“拐不拐点”没关系,调不调控也没关系,房价涨落总有时,价再跌,也有人卖;价再高,也总有人买,这和股市追涨杀跌是同样的道理。有人选择高位捂盘,就有人选择相机出货。涨涨跌跌,无非是个时间早晚的问题,只不过,现在遇上了调控,就成了主动涨还是被动跌的问题。当假摔多了,或许就成了真摔!

海南在港推介 短期旅游路线

据新华社电

为加快国际旅游岛发展步伐,海南省旅游发展委员会8日晚在香港举办海南旅游专项推介会,其中以短期旅游路线做主打,包括滨海度假游、美食休闲游、森林生态养生游及高尔夫游等。

海南旅发委副主任陈铁军表示,此次推出的短期旅游路线是针对香港市民工作节奏快、精神压力大、喜欢休闲度假,但假期较短的特点而设计。此外,海南还将在以下3方面加强与香港的合作:充分利用“琼港快线”,提高双方游客的互访率;推介26国免签证政策,加大香港及海外游客对海南便捷入境政策的了解;积极引导香港的酒店、餐饮及旅游业。

海南旅发委将参加于9日开始举行的第25届香港国际旅游展览会。

据介绍,香港是海南重要的人境客源地市场,2008年至2010年,香港赴海南的游客数量约占海南省入境游客数量的17.3%。

深圳从7月11日起正式实施二手房按评估价征税

154万套房已有参考价 二手房交易或萎缩

见习记者 陈中

风传多时的深圳二手房按评估价征税政策昨日尘埃落定。深圳市地税局在昨日的新闻发布会上公布了个人存量住房的交易税收政策,深圳154万套住房将按照“一套一价”的方式核定计税参考价。业内专家认为,此项政策或将导致下半年深圳二手房交易量的萎缩。

评估实行“一套一价”

7月11日起,深圳对全市范围内的存量房(即二手房)交易成交价格明显偏低且无正当理由的,实行按计税参考价格核定计征各项税款。也就是说,存量房交易计税价格,以交易双方签订的合同成交价格为依据,但申报的成交价格低于深圳制定的计税参考价格且无正当理由的,将按计税参考价格核定计征各项税款。

证券时报记者获悉,该计税参考价格的评估,将深圳市分为400多个片区进行统计,目前深圳地税局的数据库中已有154万套住房的计税参考价,评估价将按照“一套一价”来进行核实。

深圳市地税局副局长杨龙表示,该计税参考价格由深圳市地税局和深圳市规划国土委委托深圳市国土房产评估发展中心根据房屋的坐落地点、建筑结构、历史交易价格或建造价格、同类房屋先期交易价格等因素制定,依照房地产估价

相关规范和标准评估得出。

记者了解到,该计税参考价格将根据深圳市房地产市场交易的情况定期进行更新,原则上半年更新一次。不过,计税参考价格并不会向社会公布。

杨龙解释称,这是为了避免对房屋的买卖交易产生误导。杨龙表示,深圳此次推行二手房按照评估价核定征收税款,主要有三个目的:第一,更好地贯彻落实“国八条”的文件精神,与其他的房地产调控政策配套,进一步遏制投机、投资购房,以促进深圳市房地产市场的健康发展;第二,为了给存量房双方创造一个公平的税收环境,促进市场依法依规进行交易;第三,进一步强化税收的征收管理,贯彻落实财政部与国家税务总局的政策。

或导致二手房交易萎缩

目前,个人存量住房交易主要涉及营业税及附加、个人所得税及契税等税费,其中个人所得税、营业税及附加由卖方承担,契税由买方承担。不过,在二手房交易市场上,多采取买家“实收”,也就是说,个人所得税、营业税及附加等原本应由卖方承担的,会体现在房屋的卖价当中,由买家承担。以原价50万、按100万核定价格征税的首套90平方米以下住房为例(6年内转让),按照政策实施前交易双方的税收成本为3.3万元,政策实施后则为7.6万元,增幅超过



130%。

多位业内人士表示,最新公布的个人存量住房交易税收政策将导致二手房交易成本显著上升,从而导致二手房交易量的萎缩,而对房价的影响还有待进一步观望。世联地产市场研究部发布的报告认为,政策实施后会带来二手房市场的短期观望。二手房市场“实收”的潜规则,势必会导致买家购房成本的增长,在目前楼市调控的高压态势下,或许会让部分购房者望而却步;而在楼市未形成实质性的降价潮之前,业主亦难以主动降价,这可能会在短期内带来楼市的观望。

中国指数研究院深圳研究总监林建晖对记者表示,二手房交易成本的上升或将导致下半年二手房成交量的萎缩,一批原深圳关内的二手房潜在购房者可能会被挤压到关外购买新房,导致新房成交量的上升。与此同时,随着二手房交易的下降,部分地产中介在下半年将面临巨大压力,甚至可能破产倒闭。

至于政策实施后对房价的影响,世华地产研究中心总监肖小平认为,从之前对二手房交易征税的历史来看,此项政策并不一定导致房价下

跌。世联地产首席分析师王海斌则表示,该政策实际是将投资、投机和改善需求、首次置业进行“一并打击”,其对楼市的影响,将取决于政策是否

能严格执行,以及执行后的市场反应;实际上,交易成本的上升如果转嫁到购房者身上,就相当于变相地提高了房价。

■相关新闻 | Relative News |

深圳房地产中介加速洗牌

证券时报记者 杨丽花

限购、限贷、限价,在一连串的调控下,进入2011年以来深圳楼市成交一直低迷。从5月份数据来看,深圳二手房成交量环比基本持平,同比下降31.69%。一手楼成交量大幅缩水,二手房市场也趋于冷清,楼市再度走进一个买卖僵持期,地产中介加速洗牌。

去年,满堂红的多家地铺就被21世纪不动产深圳泛城收购,满堂红因此全面退出深圳市场。而自今年以来,深圳中介关门的现象更是几乎每天都在上演。不过,就目前的情况来看,在热点区域关闭较多的是中小地产中介。由于小型地产

中介往往仅依靠一小片区域生存,一旦小区的成交量不活跃,打击就是致命的。深圳福田区彩田路的一个路口,中介更新速度之快令人惊讶。有时连招牌都没来得及摘掉,就已经人去楼空。

与此同时,大中型中介机构仍然在逆势扩张。例如4月25日,深圳中原地产的龙华坂田分行、布吉分行和合作金融分行三家地铺就同时开张。5月18日,美联物业南山中心区、华侨城片区同时有6家地铺开张。同样,在上个月,21世纪不动产深圳泛城也新增三个营业分行,这家中介还表示扩张不会止步。世联地产董事长陈劲松曾表示,“今明两年将是公司开展并购大规模的最佳时机”。

普通住房征税情况一览				
交易人	税种	征税条件及方式	应纳税额的计算公式	免征条件
卖方	营业税及附加	购买不足5年的	计税价格×5.6%	购买超过5年(含5年)
		核定征收	(计税价格-房产原值-转让过程缴纳的税金、合理费用)×20%	
个人所得	个人所得税	核定征收	计税价格×核定征收率,核定征收率标准为:普通住房1%,非普通住房1.5%,拍卖住房3%	自用满5年(含5年)且是家庭唯一住房
		家庭唯一住房,90平方米及以下	计税价格×1%	
买方	契税	家庭唯一住房,90平方米以上	计税价格×1.5%	/
		非家庭唯一住房	计税价格×3%	

说明:普通住房是指同时满足三个条件的住房,即容积率在1.0以上、单套住房建筑面积144平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格的1.44倍。

港府年内第三次拍地 长江实业两度夺标

昨日一块半山地皮以116.5亿港元价格成交,创历史第二高价

证券时报记者 徐欢

昨日,香港政府进行本财政年度第三次卖地,推出的两块地皮均由长江实业成功夺标,其中一块位于港岛半山波老道豪宅的土地以116.5亿港元成交,虽低于市场预期,但仍创下了香港政府卖地纪录以来的第二高。

香港豪宅炙热持久。卖地前夕,市场曾预期波老道豪宅地皮有望创下新地王,路透社综合九名测量师及分析师的对该块地皮的平均预测为128亿港元。不过昨日地产发展商对波老道的竞价却并不激烈,出价节奏缓慢。目前香港土地拍卖成交价最高的纪录,仍由信和置业牵头的财团于14年前以118.2亿港元投得的小西湾填海区土地

(现为蓝湾半岛)保持。

美联集团副主席黄锦康表示,波老道地皮成交价远低于市场预期主要是因为近期政府加快推出豪宅土地,发展商预计未来市区土地供应将有所增加,此外,他还认为,这也反映出市区豪宅升幅不如过往急速。恒地发展部总经理黄浩明以及野村国际地产研究部主管雷国怡则认为,波老道地皮成交价并非反映发展商因担心加息而看淡豪宅前景,黄浩明认为,虽然未能创下新地王,但相信不会影响豪宅市场气氛。

同日进行拍卖的还有面积较小的元朗屏山屏葵路土地,也由长实以3亿港元竞得,高于路透综合6名测量师及分析师平均预测的2.2亿港元。

香港本财政年度开始至今一共推出了6块土地,其中3块均由长江实业夺得。香港本财年至今的拍地收益累计为192.06亿港元。

目前,在流动性持续过剩以及内地赴港买楼投资者的哄抬下,香港楼价企高不下,今年以来楼价继续上升了12.5%,目前香港市区大部份物业价格超越了1997年的高位。港政府此前已频频出招,为楼市降温。

昨日,香港财政司司长曾俊华表示,虽然豪宅土地的卖地成交价较市场预期较低,但也是高价成交,反映目前房地产市场气氛仍然十分热烈,发展商对地皮需求仍然很大,未来政府将会按供求情况检讨供地政策。

曾俊华强调,特区政府会继续按季公布卖地计划,并进一步研究

收紧按揭贷款措施,当市场有需求推出降温及风险管理措施时,会毫

不犹豫出手,以确保香港楼市稳定健康。

■相关新闻 | Relative News |

香港房委会官员建议 限制境外人士购买物业

证券时报记者 唐盛

为遏制境外热钱推高香港楼价,香港房委会官员建议港府限制境外人士购买本地物业。

身兼香港行政会议成员及房委会资助房屋小组委员会主席的张炳良,日前在香港房委会的周年大会上表示,单靠增加供应量已不能解决楼价升幅远超市民负担能力的问题。他指

出,香港目前约四成的新楼买家来自内地,内地居民的购买力扭曲了香港住宅市场的需求,并且港府推出的额外印花税措施效果已被消化,建议港府研究限制境外人士购买香港住宅楼宇的可行性。

为打击楼市炒卖行为,特区政府从去年底出台一系列措施,其中包括自从2010年11月起实施的“额外印花税”。

关于支付2008年记账式(十期)国债利息有关事项的通知

各会员单位:

2008年记账式(十期)国债(以下简称“本期债券”)将于2011年6月23日支付利息。为做好本期债券的利息支付工作,现将有关事项通知如下:
一、本期债券证券代码为T08010,证券简称为“国债0810”,是2008年6月发行的10年期债券,票面利率为4.41%,每年支付2次利息,每百元面值债券本次可获利息2.205元。
二、本所从2011年6月15日至2011年6月23日停办本期债券的转托管及调帐业务。
三、本期债券付息债权登记日为2011年6月22日,凡于当日收市后持有本期债券的投资者,享有获得本次利息款项的权利,2011年6月23日除息交易。
四、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司在收到财政部拨付的本期债券利息款项后,将其划入各证券商的清算备付金账户,并由证券商将付息资金及时划入各投资者的资金账户。

深圳证券交易
2011年6月9日

关于支付2009年广东省政府债券、2009年厦门市政府债券及2009年海南省政府债券利息有关事项的通知

各会员单位:

2009年广东省政府债券、2009年厦门市政府债券及2009年海南省政府债券将于2011年6月23日支付利息。为做好上述债券的利息支付工作,现将有关事项通知如下:
一、2009年广东省政府债券证券代码为T09033,证券简称为“广东0901”;2009年厦门市政府债券证券代码为T09034,证券简称为“厦门0901”;2009年海南省政府债券证券代码为T09035,证券简称为“海南0901”。上述债券均是2009年6月发行的3年期债券,票面利率为1.75%,每年支付1次利息,每百元面值债券本次可获利息1.75元。
二、本所从2011年6月15日至2011年6月23日停办上述债券的转托管及调帐业务。
三、上述债券付息债权登记日为2011年6月22日,凡于当日收市后持有上述债券的投资者,享有获得本次利息款项的权利,2011年6月23日除息交易。
四、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司在收到财政部拨付的上述债券利息款项后,将其划入各证券商的清算备付金账户,并由证券商将付息资金及时划入各投资者的资金账户。

深圳证券交易
2011年6月9日