

“国五条”来袭 二手房楼市将跌入低谷

证券时报记者 张达

上周五,新国五条”细则出炉,国务院再出楼市调控重拳,此次调控的重点在二手房市场。

业内人士对于调控实施后的房价走势看法不一,有专家预计,各地国五条落地细则出台后,二手房市场交易量将迅速陷入暂时的低谷期,价格也将经历短暂的滞涨期。

受新盘寥寥和春节假期影响,2月北京新房和二手房成交量环比均大幅下降。数据显示,2月北京市新建商品住宅(包含保障房)网签量为5491套,环比下降55.2%,同比下降0.3%。其中,据伟业我爱我家市场研究院的数据显示,2月纯商品住宅(不含保障房)网签4260套,环比下降60.8%,同比上涨93.1%;2月纯商品住宅交易均价为2.11万元/平方米,环比下降9.4%,同比上涨14.1%。

另外,受春节假期影响,2月北京二手住宅网签总量仅为1.01万套,环比下跌了48.2%,同比则大幅上涨了83.6%。2月北京二手住宅成交均价为2.62万元/平方米,环比上涨了2.5%。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,上周五国务院出台的“国五条”细则引起市场各方广泛关注,由于受

二手房交易个税新政一出,各地楼市看房人数暴增。

二手房交易个税按20%差额征收影响,在各地落地执行细则出台之前,短期内会加速二手房业主与购房人的交易,交易双方争取搭上政策的末班车,二手房交易将进入暂时的高峰期,而房价上涨过快的区域将尤为明显。随着各城市细则陆续执行后,北京二手房市场交易量将迅速陷入低谷期,价格也将经历短暂的滞涨期。

而对于新房市场,胡景晖预计,政策的不确定性将使得市场供需双方陷入观望的局面,计划在3月推盘的项目半数会延期,购房者入市的积极性将大幅减弱,3月新房市场将进入暂时的低谷期。不过落地细则对新房市场的影响较为有限,按照过往经验,随着新政的落地与消化,1-3个月后新房市场成交量价将恢复同期正常水平。

北京:交易咨询量猛增

证券时报记者 张达

上周五出台的“国五条”细则受到市场极大关注,特别是二手房交易个税将按差额的20%征收的新政,让很多中介机构这个周末格外忙碌,前来咨询、委托买卖的客户量猛增。

记者从我爱我家多家门店了解到,从3月1日傍晚政策出台后不久,以及整个周末,许多经纪人的手机就响个不停,也有不少客户、业主或者店面周边的小区居民到门店咨询新政事宜,其中有近90%的咨询都是关于“二手房交易个税按差额的20%征收”的相关话题;另有近10%是咨询关于“一套房首付和贷款利率提高”的相关话题。

政策具体什么时间开始执行?“我的房子是不是要按20%的差额缴税?”这两个问题被问得最多。与此同时,马上就要签合同的交易双方都有尽快签订合同、办理过户的意愿;刚刚签订购房合同的交易双方,则期盼房子尽快网签过户。此外,近期有购房计划或出售意愿较为迫切的业主,尽快达成交易的意愿也更加强烈。

据伟业我爱我家市场研究院的数据统计,新政出台后,仅3月2日单日的新增买房客户需求委托量环比前一日增长了近三成;新增房源委托量增长了近四成。我爱我家4008咨询热线处于超负荷运转状态。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖

预计,在“国五条”细则在各地落地之前,受抢搭政策末班车效应影响,二手房交易势必将迎来一波高峰,但在各地执行细则正式出台后,二手房交易量将迅速跌入低谷,价格也将经历短暂的滞涨期。

胡景晖表示,为了满足二手房交易双方迫切达成交易的心态,我爱我家也在业务操作层面做出了有针对性的调整,比如在资质核验、成交网签、贷款审批等各个交易环节制定应急预案,把握政策时间节点,提高效率,保证让每一笔目前的在途单都不会受到新政影响。

在全国各地落地细则即将出台之际,胡景晖给业主和购房人提出了几点建议。业主方面,要审慎衡量出售房产的价值,避免因一味追求高价而错失出售的最佳时机,尤其是着急出售的业主,不妨通过适当降价的方法,换取快速成交。购房人方面,在出手购房前,不要仅仅关注房价,而要对到底是首套还是二套,能选择哪种付款方式、是否关系到升级置业等N个具体的制约因素综合考虑,瞄准最符合需求的房产果断出手。

此外,由于当前房屋核验与资质审核都是在成交后执行,在北京落地政策将未出之际,对于很多意向购房人来说十分不利,一旦成交还需等待审核通过,很有可能与新政实施撞车。因此,胡景晖还建议所有意向购房人边核验边看房。

言,最近一阵子成交量会非常多。举个例子,我们这里昨天刚卖掉一套600万的房子,这个价格属于抛盘性质。上午刚挂出去,两个小时不到,4拨人抢着买。最后直接现金买单。”据该经纪人分析,购房者怕新规落地后,税被转嫁到自己头上,因而急着过户;而购房者为规避20%的高税,宁愿少赚点,也想早出手。这是目前市场上撮合交易的主要心态。该经纪人预计,整个3月份上海二手房交易量会较去年同期明显放大。

“上海总体上来说还是个卖方市场。刚需旺盛,想要买房的人比手握房源的人更着急。而且一旦二手房可供交易的标的减少,刚需人群只有去买新房这一个选择。那你觉得开发商会怎么做呢?”上述经纪人无奈地表示,“国五条”细则短期内对二手房价格会是一个打压,但对整个地产市场的长期效果仍不明朗。

上海:业主降价急售

证券时报记者 张昊昱

面对去年年底以来悄然上升的房价和比房价上升得更为剧烈的看涨预期,“国五条”细则日前正式出台,二手房交易市场成为本次调控的重点。

记者周末走访了上海多家地产中介机构,周末本就是地产经纪比较忙碌的时候,又恰逢国五条细则出台,不少中介门口都挤满了前来咨询的人。

中原地产的一位经纪人告诉记者,这两天挂牌的房源突然增多。有的卖方急于抛售,挂牌价格较此前有所下调。不过还有一部分卖方只是把房子挂出来试探市场反应,不是真实。”

据了解,细则落地执行后,差额20%的个税加上原本3%的契税、5.6%的营业税和2%的中介费,使二手房的交易成本陡然上升。

21世纪不动产的一位经纪人坦

言,最近一阵子成交量会非常多。举个例子,我们这里昨天刚卖掉一套600万的房子,这个价格属于抛盘性质。上午刚挂出去,两个小时不到,4拨人抢着买。最后直接现金买单。”据该经纪人分析,购房者怕新规落地后,税被转嫁到自己头上,因而急着过户;而购房者为规避20%的高税,宁愿少赚点,也想早出手。这是目前市场上撮合交易的主要心态。该经纪人预计,整个3月份上海二手房交易量会较去年同期明显放大。

“上海总体上来说还是个卖方市场。刚需旺盛,想要买房的人比手握房源的人更着急。而且一旦二手房可供交易的标的减少,刚需人群只有去买新房这一个选择。那你觉得开发商会怎么做呢?”上述经纪人无奈地表示,“国五条”细则短期内对二手房价格会是一个打压,但对整个地产市场的长期效果仍不明朗。



深圳:看房人暴增“秒”杀抢房

证券时报记者 杨晨 吴家明

上周五,国务院出台新国五条”细则,其中二手房交易按转让差价征收20%个税的规定最引人注目。此消息一出,深圳各个楼盘看房人立刻暴增。

记者走访多家中介店铺发现,上周末各大中介店铺来看房和咨询的客户猛增,许多前来看房的居民表示担忧买房成本增加,希望趁着政策还没开始实施,搭“末班车”买房。

昨日,记者来到深圳市罗湖区宝安南路的一家中介店内,打算看看周边的房子,小小的中介店里挤满了看房的客人。

记者随机访问了几位看房客,发现他们都是想趁“国五条”地方细则出台前完成交易,担心新政实施后“羊毛出在羊身上”导致买房成本增加。

与业主联系好之后,记者随中介来到一个名叫豪园的二手楼盘,这处61平方米的房子要价120万元。记者发现在短短几分钟内,已经有两位中介带着数名客户来看房。

令人感到惊异的一幕是,和记者一起来看房的一位蒋姓市民正在与中介人员“讨价还价”。这时另一位看房者问:“这房子120万能拿下么?”中介答:“能。”这位看房者说:“行,快带我下单。”

当这位看房者快速“秒”下这套住宅,蒋先生也急了:“我得赶紧去别的地方看房子,前几年出台营业税后,房价不跌反涨,卖家都是把税项转嫁给买家,我等怕了。”

对于深圳市民的这种担忧,世联地产华南区首席分析师曹取表示:“这种情况2011年在深圳已经出现过,当时深圳的二手房即将按评估征税,很多市民为了避免买房成本增加而抢着购房。”

曹取表示,如果新国五条”细则开始实施,深圳居民置业成本将大幅上升。因近几年深圳房价上涨迅速,一套房子差价动辄百万十分常见,若按新政的要求,一套房子将多出十几万至二十万的个税。

曹取认为,新国五条”细则能够降低二手房市场的交易情绪,但对控制房价上涨的效果则很难说。

买方肯定不愿意承担全部新增的交易成本,为了促成交易,卖方只能稍降房价,即使如此,买方的实际购房成本还是增加了。”

他表示,新国五条”细则对改善性购房者的打击将最大,一方面他们卖掉现有房屋时必须降价才能尽快促成交,另一方面,换房时又必须承担新增的交易成本,可谓“两头受压”。

杭州:交易双方争赶“末班车”

上周末,我爱我家杭州40余家门店达成购房意向合同约100份,而平时只能达成20份左右

证券时报记者 李小平

昨日中午,我爱我家杭州湖墅南路店很是拥挤,十几平方米的门面里挤满了人,工作人员这边的问题还没解释清楚,那边的电话又响了起来。

由于店面太小,后面赶来的售房人刘军只能站在门口等待。前一天晚上,刘军接到我爱我家经纪人电话通知,他们挂牌的一套二手房已经被相中,客户提出了立即交易的要求,双方应邀于周末在中介公司进行资料核对,并希望于近日尽快完成过户手续。

我爱我家(杭州)企划部总监周军介绍说,从周六上午开始,我爱我家

杭州各家门店就开始忙碌起来,很多顾客都是冲着“国五条”来打听市场的。

与此同时,一位我爱我家经纪人称,“国五条”的出台正在刺激杭州二手房市场的放量,这个周末,我爱我家杭州40家门店达成购房意向的合同约100份,而平时只能达成20份左右。

无独有偶,位居杭州湖墅南路、潮王路一带的21世纪不动产、中瑞地产、华邦地产、易家易等地产中介,周末前来咨询、看房的客户明显增加。地产中介普遍认为,在政策的缓冲期,将会出现二手房密集交易的现象,因为大部分二手房卖家都想赶上这趟末班车。

杭州各家门店就开始忙碌起来,很多顾客都是冲着“国五条”来打听市场的。

举例来说,2012年杭州市区的二手房成交冠军楼盘东方郡,全年卖出了200多套,可谓业绩不俗。目前,该楼盘的售价在2.4万元/平方米左右,而在2009年的买入单价仅万元左右。以100平方米的物业为例,买入价为100万元,现价240万元,即使扣除5万-10万元的税费,差额仍有100多万元,增值空间非常可观。但适用20%个税的新政后,交易成本增加20余万元,买家可能不会愿意全部承担增加的成本。

在此,在很多地产中介看来,一旦细则开始落实,则会打破现有的交易价格

体系。市场将会重新陷入观望、试探、博弈。部分房主为了降低交易成本,会等到满5年之后再交易。由此,二手房市场将会萎缩。

“国五条”的出台正在改变杭州人的置业计划。日前,新浪做了一个“国五条细则杭州调查”,截至记者发稿,在回答“国五条细则出台后会影响你的购房计划吗?”中,42.2%网友选择了“会,准备推迟购房计划”,39.3%选择“暂时推迟,看杭州细则出台”;在回答“你认为杭州房价走向会如何?”中,48.6%网友选择“房价还会继续上涨”,30.1%选择“房价会下跌”,21.4%选择“仍然保持平稳”。

广州:自住型业主心态平和

证券时报记者 甘霖

3月1日,楼市调控新国五条”细则出台后,二手房卖方个税要强制计征转让所得20%”的规定引起广泛关注。

记者昨日走访了广州一些老城区的地产中介,中介普遍反映投资置业者由于对新政之后的楼价走势无法研判,因而对新政表现冷淡。由于相关税务部门尚未出台征收细则,目前广州市二手房个税仍按1%售出计收方式,如果卖方是唯一自有物业仍可免收个税。至于相关细则何时正式出台,广州房管部门也表示目前无法预测。

广州市越秀区的建设街,属于老城区,周围高档写字楼林立,二手房楼价普遍在每平方米2.5万元至3.5万元。记者走

访了合富辉煌、兴业、中原、满堂红等几家地产中介。据介绍,虽然二手房的交易税将大幅攀升,但大部分业主并不着急卖房子,因为对下一步楼价的走势心中没底,大多数业主的心态是,能卖到合适的价位就卖,否则就宁可不出租。

满堂红地产中介的一位姓李的小伙子告诉记者,这两天放盘量并未明显上升,只有少数以投资为主的业主才显得比较着急,恨不得马上成交,希望赶在细则出台前过户。普通业主的心态相对平和,抱着羊毛出在羊身上的想法静观其变。在合富辉煌的中介,她表示目前二手房的价格已经很高了,如果业主将20%的交易费转嫁到

她的头上,她就肯定不会考虑,宁可买稍偏僻一点的新楼。

对于国五条的实施效果,发展商、中介、地产专家、置业者各执一词,但大部分人不再看好二手房市场。记者采访保利地产、香江地产的销售部门负责人,他们均表示,新政将导致二手房市场萎缩,置业者会蜂拥而至一手市场,新盘供应量减少导致供求紧张,会加剧房价上涨,从而继续推高楼价,他们均对后市看好。

中原地产区域总监潘婉霞认为,佛山城区早从2011年就实施了差额20%征收方式,结果对二手房市场影响非常大,导致二手房市场急剧萎缩。相信广州、深圳等一线城市将会步其后尘。”潘婉霞说。

扬汤止沸不如釜底抽薪,广州市社科院的彭澎研究员就表示,平抑楼价关键在于打击炒风,此举可谓正中下怀。资本总是逐利而来,提高炒作的交易成本会让部分炒楼资金知难而退。此次国五条细则是在国八条基础上再度加码,但政策出台的背景与初衷是不变的,主要是抑制投资投机需求,抑制房价过快上涨。近些年来调控房价的政策出台不少,但上有政策下有对策,导致调控目标未能实现。

有地产专家甚至建议:打蛇要打七寸,政府下一步还应接着开征房产税,对那些有三套以上房产又未出租,纯粹以投机炒作为主的房主课以重税,才能彻底打击楼市炒风,挤兑楼市泡沫,促进房地产市场健康平稳发展。

深沪上市公司2012年度主要财务指标(24)

本报网络数据部编辑

证券代码	证券简称	基本每股收益(元)		净资产收益率(%)		净利润(万元)		经营性现金净流量(万元)		分配转增预案
		2012年度	2011年度	2012年度	2011年度	2012年度	2011年度	2012年度	2011年度	
00043	中航地产	0.6214	0.7757	15.05	23.22	41443	51733	-72437	-63816	每10股派1元(含税)
00050	深天马A	0.0948	0.1761	4.04	7.98	5442	10113	81695	53296	每10股派0.6元(含税)
000511	银基发展	0.04	0.03	2.65	2.11	4246	3296	23451	6082	不分配不转增
000524	东方宾馆	0.11	0.08	5.16	3.43	3097	2048	8953	8149	每10股派0.3元(含税)
000748	长城信息	0.18	0.12	5.59	3.71	6724	4333	3917	15014	每10股派0.5元(含税)
000915	山大华特	0.67	0.52	21.24	20.17					