

二手房扎堆过户 急煞买卖双方

按转让所得的20%计征个人所得税,将直接增加二手房交易成本,削弱二手房置业需求,对尤其是一线城市过热的二手房市场会有很大冲击,经过短暂的末班车行情后,二手房成交量将明显萎缩。



记者现场直击北沪深杭房产登记中心 张春春/制图

北京存量房 日均网签数增近3成

证券时报记者 张达

二手房交易将按差额20%征个税的规定,就好像一枚定时炸弹,因担心随时可能爆炸,趁早网签过户才心里踏实,所以愈来愈多的人抱着赶末班车的心态,涌向各房屋登记大厅。

昨日下午,记者来到北京市朝阳区房屋登记大厅,门外依然有很多人排队。一位工作人员告诉记者,本来从3月1日起,这里已经改为网上预约业务,不再现场排号,像1月那种排队抢号,一号难求的现象大大缓解,但这两天新政出台,又让咨询量、网签量大为增加。而要在网上预约过户业务,首先要带着相关资料来现场进行初步资格审核,初审通过才能进行二次审核,而二次审核需要5个工作日,通过后才能进行网上预约办理业务。

到下午3点半,初步资格审核通过的人已排到129号,而二次审核刚叫到83号。手拿84号等待进行二次审核的李女士告诉记者,她早上9点就来了,很多排号靠后的人则担心下班前无法完成审核。

房屋登记大厅内,并没想象的拥挤,一位来办理业务的刘小姐告诉记者,上午这里为控制人流,每次只能进10个号,等办完后再进行下一批,所以

大厅内人不是很多。

下午4点,工作人员通知门外进行资格审核的120号以后的人第二天再来办理,这让很多等了一天的人颇感无奈。

尽管在每天8点至20点期间,登录朝阳区房屋权属登记中心网站,可以预约未来5个工作日内房屋登记业务,每天有400个预约号,但昨日上午记者登录时,周一周二的号已经约满。

北京住建委昨日表示,4日上午对各区县房屋登记大厅监测显示,存量房网签人数明显增加,西城区、海淀区、丰台区、大兴区登记大厅咨询量、网签量增加尤其突出,预计后几天登记量会明显上升。

为应对登记大厅交易量、咨询量增加的状况,北京住建委要求各区县加强日常监测,据了解,昨日,北京市房屋权属登记中心派出工作人员已对占北京市房屋登记量较大的朝阳、海淀、丰台三个区县进行现场督导,对其他区县实行时时监测。各区县住建部门也采取相关措施积极应对。

据北京住建委初步统计,春节后至国五条细则发布前,北京存量房网签日均签约593.71套,细则发布后,存量房网签日均签约759.5套,较政策出台前增长27.92%。

深圳二手房中介 担忧下月无米下炊

证券时报记者 杨晨 吴家明

上周五,旨在调控房地产市场的新国五条细则公布,引起深圳楼市的强烈反应。昨日证券时报记者来到深圳市房地产权登记中心,发现前来办理房产过户的居民明显增多,以致通往该登记中心的路段几度出现塞车。

记者在登记中心采访了一些购房者,他们普遍担忧新政实施后买房成本增加,因此希望抢在政策执行前完成交易。

由于二手房市场再次出现集中交易的情形,近几天深圳的地产中介公司十分忙碌。一家小型中介的置业顾问向证券时报记者表示,这几天买家卖家都抢着签约,生意很好做,但我们没有代理一手楼盘的生意,一旦新政的地方细则开始实施,我们的日子就没法过了。”这位销售人员担忧下个月会出现无米下炊的情形。他表示,如果二手房交易出现暴跌,就辞职做别的行业。

深圳一家大型中介的工作人员也

对二手房前景不看好,他认为这是有史以来对二手房市场最严厉的一次打击,如果细则开始执行,市场观望气氛会显著增加,二手房成交量可能将下降三五成。

当前,深圳市场普遍按照总房款的1%计二手房所得税,若按新政规定的按转让所得的20%计征个人所得税,一套普通住宅的交易成本少则增加几万,多则增加几十万。世联地产研究人员表示,若按新政规定的按转让所得的20%计征个人所得税,将直接增加二手房交易成本,削弱二手房置业需求,预计二手房市场成交量将显著回落。

记者了解到,近日不少购房者将目光由二手房转向小产权房和军产房。记者致电位于深圳市龙岗区南岭村玉岭花园的销售代表,其表示,附近小产权房的销售一直不错,随着商品房价格上涨,小产权房价格也水涨船高,附近新建成的房子已卖到每平方米6000元以上,一房和两房单位基本销售一空。

新政对房企业绩无太大影响

证券时报记者 冯尧

昨日,新国五条威力显现,沪深两市及港股市场地产概念股全线暴跌,地产板块领跌逾8%。其中A股市场万科A、保利地产、金地集团、招商地产、首开股份、中粮地产、荣盛发展、阳光城等近60只地产股跌停。另外,港股市场上,富力地产、绿城中国、远洋地产、佳兆业集团等内房股跌幅都在9%以上。

不过,多位房企高层人士在接受采访时表示,新政虽然力度空前,但对房企长期业绩并无太大影响。

新政无碍房企业绩

国务院3月1日发布楼市调控细则,该细则指出,进一步提高第二套房贷款的首付款比例和贷款利率;个人售房严格按转让所得的20%征税;各地新建商品住房价格控制目标一季度公布;楼市调控不力省级政府将被问责;多部门联动严打囤地捂盘哄抬房价房企。

华南区域一家龙头房企高层人士向证券时报记者表示,新国五条细则出台出乎市场意料,但新国五条对整个房地产的销售影响不会很大。3月和4月是传统推盘旺季,从前两个月的销量看,一季度销售量肯定会高过去年。

万科董秘谭华杰也告诉证券时报记者,万科主推中小户型,目标主要针对刚需,按照万科的这一细分市场看,投资客比例非常小。自2011年调控以来,多数房企都开始主打刚需户型,新国五条的调

控对象显然不是房企。”

值得一提的是,在国五条出炉前,房企已经历了一轮融资潮。仅今年1月,就有17家房地产公司通过海外融资渠道募集约420亿元资金,融资规模已超过去年全年内地房企海外融资总额的一半。

一位券商人士表示,房企2013年资金链的压力比2012年已明显好转,更多的融资渠道也已被打开。在他看来,库存压力也因去年的热销而减轻,因此可以预计,房企下调住宅价格的压力不大,业绩下滑的预期也不大。

房企静待各地细则出台

据悉,由于后续各地方政府仍将出台调控细则,业内普遍认为,这一调控过程或将从3月延续至4月。早前有消息称,江苏将结合自身的实际情况落实国五条细则,落地政策有望在周一或周二出台。另据业内人士预测,北京实施细则下周可能出台。

目前,我们担心的是,各地控制房价方面的相关细则出台,如果相关政策出台,当地楼市量价成交情况都将受到影响。”前述房企高层人士坦言。

不过,多数房企对国五条反应比较淡定,对市场预判乐观谨慎,一些高周转房企基本按照原定销售计划推进,新盘入市时机未作大力度调整。

而对于未来推盘计划,龙头房企采取顺势而为的做法。万科总裁郁亮在上周的业绩会上就坦言,新国五条出台体现出政府的调控决心没有动摇,万科对于政策应对重于预测”,公司会始终坚持“不囤地、不捂盘、不当地王”的策略。

房企销售数据统计		
房企名称	2012年全年销售额	2013年1月销售额
万科	1412亿元	190.7亿元
保利地产	1017亿元	102.8亿元
中海地产	896亿元	147.5亿元
恒大地产	923亿元	72.5亿元
绿城中国	546亿元	45亿元
华润三地	522亿元	82.2亿元
龙湖地产	401亿元	38.6亿元
融创中国	356亿元	60.2亿元
富力地产	342亿元	26.3亿元
世茂房地产	460亿元	41.21亿元

冯尧/制表 张春春/制图

房企观点

刚需群体受冲击更大

首创置业 董事长刘曙光:

新国五条细则的实施,主要对二套房或二手房市场有较大影响,这样会导致一部分购房者向新房市场分流,对新房市场有一定促进作用,但具体作用有多大,短期内尚需观察。

不过,从政策面上看,控制房价的根源在于扩大供给,而不是靠打压购房需求来实现。此次新国五条出台,表面上看是增加了卖房者的交易成本,但实际情况很可能是这种成本会转嫁给买方,或者双方分摊。因此,新国五条在抑制投机交易的同时,也会误伤刚需。严格来说,此次政策对万科的影响有限。

影响可能不大。通过新国五条,我们应从中梳理出政府对房地产市场调控的政策逻辑:一是房地产的功能定位仅限于消费,商品住房的投资功能将不断被抑制;二是在后土地财政时代,房地产相关税种全面开征并成为税收支柱的可能性极大;三是将房价设定红线指标,通过严格的治标手段逐步向治本制度过渡。

新国五条细则显示出政府调控的决心,可能在短期内改变市场预期,对当前房价有一定缓解效果。但无论是增税、限购还是提高二套房资金成本,采取的都是以往抑制需求的做法。从改善市场供求关系看,应增加供给。加快土地出让制度改革,确保土地充分供应,才是治理房价问题的良策。

招商地产董秘刘宁:

由于新国五条最具威慑力的条款,主要是限制二手房者二套房交易,短期来看,会对市场造成一定恐慌性影响,但长期来看,对房企影响有限。反而会促进房企开工量。至于该政策能延续多久,也尚待观察。

毕竟二手房交易并非房地产交易市场的主流。从短期看,交易节奏仍由新房市场主导。此项政策对刚需影响更大,因为这意味着他们需要承担更大的购房成本。(冯尧)

上海投机客冒险潜伏

证券时报记者 张昊昱

新国五条细则还未落地执行,市场早已闻风而动。众多的二手房交易者急于在政策正式执行前完成交易,各地房产交易中心无疑成为昨天最忙碌的机构。

昨日浦东新区房地产交易中心一片忙碌嘈杂。咨询台前,20%的个人所得税何时执行成为人们最关心的话题。面对千篇一律的询问,工作人员只能一遍遍解释:目前尚未接到通知,目前还是按售房价格的1%执行。

交易中心办理过户手续的几个窗口全站满了人,整个大厅几乎座无虚席。一位中介人员向记者抱怨,平时来办事,最多半小时,但现在足足等了两个小时,还没轮到。

由于市场预期国五条细则将在近期执行,时间紧迫带来的赶末班车心态高涨。为尽快完成交易,不少卖房者加大操盘力度,有的买房者则不惜再多花

十几万。上述中介人员颇为兴奋地告诉记者,自己昨日经手的一套每平方米2.8万的房子被几个买家争抢,最后抬到每平方米3.1万元。

市场焦躁心态也使不少投机者嗅到了有利可图的味道。记者昨日在交易中心遇到的一位购房者坦言,近期让价抛盘的情况很多,其中不乏仍有投资价值房子。出于坚信房价还会涨的预期,他选择接盘,在上海,有两样东西涨价是确定的。一个是车牌,另一个是房子”。

据业内人士分析,在各地政策执行细则出台前,二手房市场将迎来交易高峰,此后部分购房者将回归新房市场。中原地产市场研究部总监张大伟认为,按转让所得的20%计征个人所得税,对二手房市场,尤其是一线城市过热的二手房市场会有很大冲击,经过短暂的过户末班车后,二手房成交量将明显萎缩。

杭州二手房 单日成交量增幅超两倍

证券时报记者 李小平

新国五条细则出台后,杭州的二手房市场反应强烈,为抢在地方细则出台前完成交易,昨日杭州市区二手房单日成交量增幅超两倍。

昨日下午3时,杭州浣纱路的杭州房产交易中心依旧人头攒动,过户和缴税等窗口都排着长队。由于办理业务的市民太多,窗口的工作人员无暇顾及记者采访。中心大堂主任称,当日前来办理业务的人比往常有明显增多。进行咨询的市民中,绝大部分指向新国五条。

下午5时,是杭州房产交易中心放号的截止时间,拿号的市民可在当天完成办理业务。往常,每天发放各类业务约400号,但昨日下午4点不到,交易中心已发放600多号。到下午5点放号时间截止,该交易中心仅“立等可取”业务一项,就发放400多号。

在排队等候时,不少市民围绕新

政七嘴八舌,且对新政提出疑惑。市民余女士拿着自己的房产证在咨询处打听,“我的房子已经满5年了,是二套房,按照新规,现值减去原值的部分要按照20%来征税。但当时购买时,花费了装修费,还有买房时的各种税费,这部分费用是否算进成本,新政没有说明”。在一旁排队的另一市民也是一脸疑惑,“装修的二手房会遇到这个难题,这究竟该怎么算?”

新国五条的出台,使得房改房成为重灾区。昨日该中心办理业务的窗口中,房改房业务窗口的排队人群较其他业务更拥挤。

在等候的人群中,一位办理房改房的市民向记者坦称,他目前有一套89平方米的房改房,当时购置的成本不到10万元。如今,这套房改房市价已超过150万元。按照现行政策,只要2万元左右就可以过户,但如果按照国五条的政策过户,就要被征收28万。