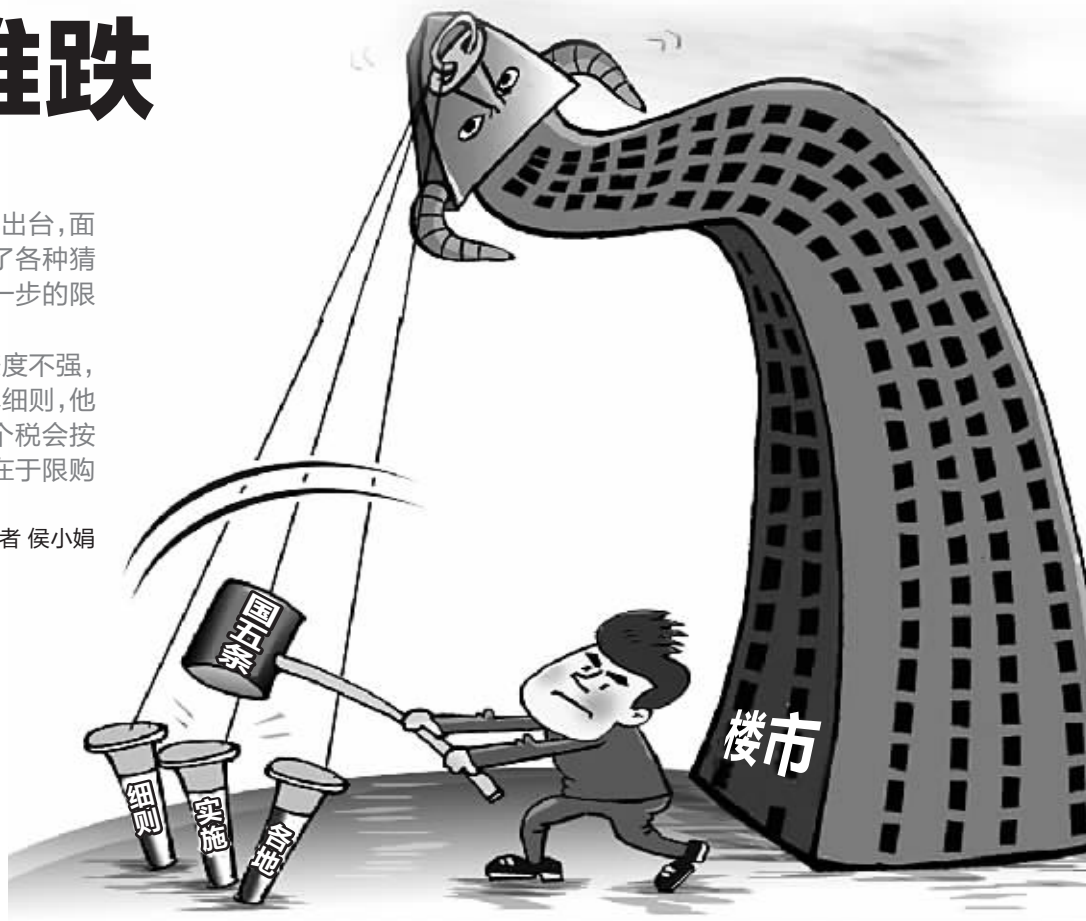


国五条地方细则引发“长沙版”猜想 今年新房价格难跌

截至3月31日,各个地区的“国五条”细则陆续出台,面对各地不同的调控政策,长沙版的具体细则引发了各种猜想:到底什么时候才能出来?是否会对限购有进一步的限制?是否会加大二套房贷的调控力度?

据多位业内人士分析,长沙对政策出台的敏感度不强,出台的时间会比别的地方稍微慢一点。而对于具体细则,他们认为,和国家政策相比不会有太多变化,20%个税会按照国家的政策执行。现在老百姓关注的焦点还是在于限购和二套房贷之上。

■记者 侯小娟



长沙版细则猜想

【猜想一】

限购:应不会有单身限购政策

2011年3月,长沙市对90平方米(含)以下新房实施限购,直至今日,调控效果并不明显,并且长沙的这种限购政策还曾多次被当作“反面教材”。于是,有专家曾在媒体公开预测,长沙版的国五条细则会对限购政策进行调整。不过,也有业内人士持乐观看法,限购并不会发生变化。

大,并加强对大户型房子的控制,有利于使有限的住房资源配置给更多的急需住房的刚性自住需求,也能抑制部分投机投资性需求。

B:维持原来政策不变

声音:长沙的限购政策应该不会发生变化。长沙楼市的价格处于相对温和的状态,所以在政策的执行上不会有太多的变化,更不会出现类似北京的单身限购政策。

——中原地产湖南分公司总经理胡治钢

影响:龙新民表示,目前,长沙的空置率仍然很高,这说明长沙2011年3月推出的“限小不限大,限新不限旧”限购政策存在很多问题,并没有真正地打击到投资客,如果不进行严格控制,投机商仍然无法得到遏制。

A:加大限购区域

声音:比较两次国家调控的政策,最明显的细节是这一次国务院对于限购政策的区域、产品类型都进行了明确规范,按照国务院的新规定,长沙政策可能会要调整。

——长沙房地产开发研究中心主任、长沙市房地产开发协会副秘书长欧阳学海

影响:湘潭大学商学院教授龙新民说,若是限购区域扩

市场观察

二手房交易或将进入真空期

3月2日,国五条相关信息出台之后,二手房交易20%个税成为众人讨论的焦点。而从消息出台至今,长沙二手房市场交易量出现暴增。据长沙房地产研究中心的数据,从3月3日至3月27日,长沙6区二手房住宅成交3400多套。“这个数量是往年一季度二手房成交的总量。”明宾介绍。

不过,当长沙版的细则出台之后,胡治钢认为,二手房市场肯定会变冷、变得不活跃,并且还会影响一手房的交易。

知名财经评论人士叶檀也表示,一旦20%的征税真正落地,各地二手房交易将进入一段真空期。

“如果市民想卖旧房改善居住条件,但是二手房市场不景气难以出手,他们就没有资金去购买新房,这势必会影响到新房的成交。”胡治钢说,这期间,投资客们手上大量的空置房无法出手,更加不会入市。

“二手房不活跃肯定对新房成交有挤压效应,促进新房的成交。”胡治钢说,“但是,当一、二手房之间无法进行良性循环之时,说明市场是不健康的,这对楼市影响很大。”

房价走势

保持2012年的增长速度

当国五条长沙版的相关细则出来之后,房价是否会随之下跌成为市民们最关心的问题。在省房协首席经济学家王义高教授看来,房价下跌似乎是不可能的。“今年长沙楼市的价格还会保持2012年的上涨趋势。”

“今年楼市的供应量较少,去年新房开工量少了40%,所以房价肯定不会下跌。”胡治钢说,“楼市的走向和去年的步调相差不大。”

据接近长沙市住建委决策层面的相关人士透露,在房价调控目标方面,长沙市很可能是力争2013年新建普通商品住房价格涨幅不高于全市年度地区生产总值和城乡居民人均可支配收入的增长水平。

解读

京沪粤三地细则

【房价控制目标】

北京:进一步降低自住型、改善型商品住房的价格,逐步将其纳入限价房序列管理。

上海:按照保持房价基本稳定的要求,切实贯彻落实各项房地产市场调控措施。

广东:广州、深圳市要根据近年房价走势情况,按照保持房价基本稳定的原则,合理确定房价控制目标。

点评:与往年相比,今年的房价控制目标剔除了保障房,实现难度更大。虽然同属房价上涨较快城市,但上海涨幅在四个一线城市中最小,“达标”难度相对不大。北京明确要求相关房价要“降低”,值得关注。

【限购】

北京:京籍成年单身人士在北京未拥有住房的,限购1套住房;对已拥有1套及以上住房的,暂停在本市向其出售住房。

上海:进一步严格执行国家和上海的住房限购措施和相关操作口径。

广东:广州、深圳、珠海、佛山市要继续严格执行住房限购政策,原出台的住房限购政策与国办发(2013)17号文要求不符的,应立即作出调整。

点评:北京对单身人士的购房限制趋严。上海此前已经实行对单身人士的限购政策。根据17号文要求,“限购区域应覆盖城市全部行政区域”,那么珠海原来是在主城区限

购,现在扩大到全市全部行政区域。

【二套房贷】

北京:进一步提高第二套住房贷款的首付款比例。

上海:根据市场变化,适时调整第二套住房贷款的首付比例和贷款利率。

广东:细则没有提到二套房贷政策。

点评:北京明确要提高二套房贷首付比例,业内人士预测中的“七成首付”有可能成为现实。上海则留了“后手”,一旦房价继续上涨,提高二套房首付乃至贷款利率的“大棒”便随时可能落下。

【20%个税】

北京:依法按照核定征收方式计征个人所得税;对个人转让自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房取得的所得,继续免征个人所得税。

上海:依法严格按照转让所得的20%计征。

广东:严格执行国办发(2013)17号文关于出售自有住房个人所得税的征收规定。

点评:三地口径一致,只是北京特地复述了“满五年唯一住房免征”的内容。这让不少买房卖房者吃下定心丸。国税总局2006年下发文件明确,“对个人转让自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房取得的所得,免征个人所得税”。差别化的税收政策,体现了对合理购房需求的保护。

■综合新华社

【猜想二】

二套房贷:调整首付比例和利率

声音:长沙可能会效仿上海的细则,当房价上涨趋势明显的时候,可能会适时调整第二套住房贷款的首付比例和贷款利率。

——长沙新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾

影响:在银行人士看来,如果提高二套房贷的首付和利率,对贷款购房的市民将有明显影响。如果首付7成,利率上

浮30%,5年以上贷款利率将攀升至8.515%。“改善性刚需”也可能被投资投机性购房“殃及”,遭遇打压。

经济学家马光远表示,信贷对市场的影响效果比较大,差别化信贷政策甚至要比限购厉害,通过调节金融杠杆,提高进入门槛,信贷政策收紧将会让二套房市场受到很大影响。

【猜想三】

二手房交易20%个税:会沿用国五条的政策

对个人转让住房按规定应征收的个人所得税,通过税收征管、房屋登记等信息系统能核实房屋原值的,应依法严格按照个人转让住房应纳税所得额的20%计征;不能核实房屋原值的,依法按照核定征收方式计征个人所得税。对个人转让自用5年以上,继续免征个人所得税。

——长沙新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾

影响:在胡治钢看来,当20%的个税开征之后,肯定会加大二手房的购房成本,而这笔钱肯定都会转嫁到消费者身上,从而抬高二手房的购房成本。成本上涨之后,投资客手中的二手房会更难出手,这对于打击投资投机商有抑制作用。