

房贷新政银行实施格外认真 长沙众开发商仍未降价

楼市买卖僵持,谁能扛得更久



像电影《风声》的情节?抑或本就是一场《东风雨》?5月的楼市,迷离,暧昧。

受接连公布的新“国四条”、“国十条”影响,长沙楼市在4月份走出了一波“分段式行情”,部分区域二手房销量下降3-6成;同时,自5月开始,房价下行的呼声和预期,蔓延加剧。

而一些重要城市楼市新政实施细则的陆续出台,给长沙市场以更多的压力和猜想,在等待地方“新政”出笼的情况下,僵持成为买卖双方目前可选择的状态。

问题是,谁能扛得更久?

■记者 刘永涛



长沙地方“新政”出笼前,买卖双方都在僵持着。

延伸阅读

湖南暂不征房产税 已在长株潭全面调研

本报5月20日讯 当大多数人确信,上海征收房产税保有税的方案已呼之欲出之时,国税总局新闻处处长牛新文本周表示,按照现行规定,税收立法权在中央,地方政府没有权力出台新税种,也无权调整现有税种征收范围。

记者向湖南地税方面求证,得到的回复是“湖南暂无相关消息”,但记者了解到长沙、株洲、湘潭三地已就物业税的开征展开全面调研。

现行的房产税暂行条例规定,用于经营的房产须征缴一定房产税,经营性住房分出租与自行生产经营两类。

若此法推至湖南,自行性生产经营的住房按房产价值征收税率,计算方式依照房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳,税率为1.2%。以一套价值100万元的房产来说,其每年需要缴纳的房产税税金为8400元(1000000×70%×1.2%);若房产用于出租,则按租金征收税率,目前湖南省的标准是,月租金收入1000元以下(含1000元),按4%的综合征收率;月租金收入1000元以上,按6%的税率征收。

湖南大学财政税务系主任罗宏斌教授建议,湖南最好暂时不要开征。目前从开征的环境与制度来说湖南都还不成熟。首先,房价在中部各省中属较低水平,房价暴涨问题并不突出。其次,目前各界提出的征收方案都不是很周密,都不能体现公平公正的征税原则。征收率能达到多少?税率如何设计?老百姓能否承受?这些问题都还在调研之中。 ■记者 陈静

严格执行新政,撼动房价几何?

在历次楼市调控中,银行都扮演了尤为关键的角色。

与以往上有政策,下有对策的市场氛围不同,银行这回执行房贷新政,格外认真。

“新政实施之后,支行新增房贷客户大幅减少。”5月20日,长沙某国有银行支行行长告诉记者,即便此前可以享受贷款“特殊照顾”的VIP客户,也不得不“按照新规矩来”,大量申请第三套住房贷款的客户被挡在了门外。

同一天,记者以客户身份暗访了工行、招行、浦发、光大、中信等银行的部分网点,客户经理们的回答底线一致:严格按照新规定执行。“宁可不做,不能做错”,一家银行的个贷负责人甚至如此表示。

投机炒房渐趋降温,买卖双方陷入僵持。尽管房企融资水龙头已被拧紧,房价依旧硬挺,却是不争的事实。

“房贷新政作为国家宏观调控的一部分,对长沙房价的撼动作用或将有限。”浦发银行长沙分行副行长黄旭东分析指出,从一线城市的表现来看,此次调控的效果,远未真正体现出来。

继续观望,多米诺骨牌尚未倒下?

楼市虽风声鹤唳,但单个企业打折促销,进而推倒长沙楼市降价的多米诺骨牌,未必能轻易成为现实。

“恒大地产全国打折销售,只是虚晃一枪的策略。”记者从多个渠道获悉,长沙多数房地产开发商暂时并不打算“跟风”,多数楼盘仍在执行类似全款9.8折、贷款9.9

折优惠等常规的促销力度。

“长沙楼市调控有关细则尚未出来,房产商和购房者持续观望应在情理之中。”恒嘉地产总经理易建国分析指出,即便是不少一线城市,也还没出台地方新政细则,“政府很谨慎,房产商当然也很精明”。

观望情绪弥漫,让“房价

洼地”长沙一时间充满暧昧的味道。

“有人觉得长沙房价该去去虚火,但能降到哪里去呢?”恒嘉地产总经理易建国看好后市,“现在买卖双方只是处在一场博弈中”。他分析,这种胶着的状态可能会在6月底被打破,“到时部分楼盘会降价15%左右”。

房价不降,“新政”不止?

尽管,最新的楼市报道已有“楼市新政效果初显”、“市场明显降温”这样的表述,但“拐点”仍然犹抱琵琶半遮面。

“市场是否出现转折或拐点,关键还要看下一步的政策,以及房产新政落地的执行力度。”黄旭东表示。

长沙蜗居房产总经理张志红认为,在新政影响下,长沙房价会出现一个相对平稳

期,“未来市场会出现分化,一些非城市核心地带的项目会打折促销,也会有高品质项目继续涨价”。

从全国来看,调控后一些城市楼市降温明显。不过也有业内人士分析,政策的“执行度”、银行态度、供求关系等深层次因素将决定市场的进一步走向,楼市调控将面临“啃硬骨头”的任务。

房价居高不下,更严厉

的政策还在后头?黄旭东认为不排除这种可能。

“长沙楼市对新政的反应总体上比较温和”。某上市银行长沙分行个贷负责人提醒,商品房成交量明显下降但房价维持稳定,开发商、买家及专家普遍认为房价仍然会涨。“在此背景下,长沙楼市买卖双方的僵持不会太久。即便开发商小幅降价招徕客户,但最终也会再涨上来。”

1根烟换1个拥抱

活动时间: 2010年5月22日 下午2:00—3:30
活动地点: 步行街中心广场 & 沿江杜甫江阁

从1987年11月开始,联合国世界卫生组织建议将每年的4月7日定为“世界无烟日”。2010年5月31日,世界无烟日的中文主题是:“两性与烟草:关注针对女性的促销行为”。作为社会公共发言者的《新壹周》,特别在31日无烟日这天举办“一根烟换一个拥抱,少抽一根烟,多拥抱一个陌生人。健康地球,健康你我他”的主题公益活动,一根烟换取我们“三湘宝贝”美女的一个拥抱,如果您也是禁烟支持者,就请加入我们的队伍,健康地球,健康你我他。

新壹周

三湘都市报 生活指南 找乐手册