

“国五条”施行周年评估房地产市场调控效果 打击型调控落空宜更重长效

楼市风向标

去年2月20日,国务院出台了五项房地产调控措施,被称为“国五条”,一度被认为是楼市调控再度收紧的信号。一年过去,房产界研究人士纷纷撰文评述“国五条”的效果到底如何。

普遍观点认为,“国五条”来势凶猛,但因种种原因未能很好落实,对楼市冲击有限。也有观点指出,去年一年房价不跌反涨,恰好印证楼市短期调控应转向长效机制建设。

去年沪楼市量价齐升

“国五条”的调控目标,依然是稳定房价。但从实际来看,全国房价继续上涨,且少数城市涨幅相当大。上海易居房地产研究院副院长杨红旭引用数据指出,以全国70个

大中城市房价指数为例,2013年底相比2012年底,四个一线城市商品住宅价格涨幅皆超20%,重归2007年和2009年的火爆状态。其中又以北京为典型,严重供不应求,很多区位的房价暴涨四五成。

再看上海,去年以来一、二手住宅市场都出现量价齐升的局面。德佑地产市场研究部监控数据显示,2013年上海一手住宅成交1278万平方米,同比大涨36.7%;二手住宅成交29.3万套,创历史新高。

价格方面,上海全市一手商品住宅月度均价在去年10月首次突破2.5万元/平方米大关,此后更是连创新高,今年1月达到了25651元/平方米的历史最高点;而二手住宅均价也在去年一路飙升,于去年5月突破1.8万元/平方米,8月突破1.9万元/平方米,今年1月更是突破了2万元/平方米大关。

“需求打击”沦为配角

分析人士指出,出现这样的情况既与政策本身有关,也与具体执行情况有关。

在国内不少城市,“国五条”细则中“二手房交易征收20%个税”政策没有得到认真执行,这也导致了“国五条”几乎丧失了对市场的杀伤力。不过,这一政策执行却导致了去年3月惊人的政策末班车效应,以上海为例,单月二手房成交量突破7万套,一度令市场供求失衡,反而促进了房价的上涨。

此外,从上海的情况来看,由于楼市自2012年下半年开始好转,开发商资金情况大为改善,土地供应的增长反而导致高地价频出,助长了房价上涨预期。此外,加强市场监管则更多地体现在去年年末对于中高端楼盘入市的限制,这种简单直

接的手段显然只能暂时抑制房价的结构性上涨。

德佑地产分析师赵葆根表示,“国五条”在去年颁布时引起巨大的市场波动,一年的时间过去,象征着本轮调控最后高潮的过去,某种程度上也预示着以限购、限贷等为核心的需求打击型调控政策将慢慢沦为配角。

调控应转向长效建设

赵葆根还指出,目前来看,新一届政府在楼市调控方面已展现出了与上届政府明显的不同:一再强调“保持房地产市场稳定健康发展”,而非“抑制房价过快上涨”;在调控政策方面则强调建立长效机制,淡化行政手段的作用。今年年初,国土部要求东部三大城市群将盘活存量作为土地工作的第一要务,可以说与过去一直强调的“加大商品房用

地供应”截然相反。

杨红旭亦主张,楼市短期调控应转向长效机制建设。在其看来,“长效”内涵主要有二:一是发挥市场机制的作用,十八届三中全会首次强调市场在资源配置中的决定性作用,在房地产领域,也应尊重市场的系统性。建立不动产统一登记制度建设,个人住房信息系统联网,房产税立法与试点,加强住房保障,设立政策性住房银行,推进土地制度改革,弱化土地财政等,长效机制绝非只是简单的调控住宅市场,而是要对房地产管理体制机制进行系统地改造。

本报记者 杨冬

沪版房产税全方位解读

在上海买房,哪些人要缴房产税? 税率如何确定? 有无免除规定? 尽管上海开展房产税试点已历时3年多,但仍有不少“新上海人”乃至户籍市民仍不清楚房产税相关规定。为此,对沪版房产税相关规定进行一番全方位解读,仅供读者参考,如有变化以政策最新规定为准。

三类免征对象界定

1.本市居民家庭原来已拥有一套唯一住房,因为改善居住条件而新购住房的,新购住房先按规定核定征免房产税,当其在新购住房后的一年内出售家庭原有唯一住房的,对新购住房已按规定缴纳的房产税,可予退还。

2.对本市居民家庭中的子女成年后因婚姻等需要而首次新购、且属该子女家庭唯一的住房,暂免征收房产税。

3.对于在本市工作生活的、符合规定的非本市居民的基本居住需求给予优惠:一是:对符合国家和本市规定引进的高层次人才、重点产业紧缺急需人才,持有本市居住证并在本市工作生活的,其在本市新购且属于家庭唯一住房,暂免征收房产税。二是,对持有本市居住证满三年并在本市工作生活的购房人,其在本市新购且属于家庭唯一的住房,暂免征收房产税;持有本市居住证但不满三年的购房人,其上述住房先按规定征收房产税,待持有本市居住证满三年且在本市工作生活的,其上述住房已征收的房产税,可予退还。

征免认定如何进行

对于新购住房的,购房人在办理房地产登记前,应按照地方税务机关的要求,主动提供家庭成员情况和由市房屋状况信息中心出具的其在本市拥有住房相关信息的查询结果。地方税务机关根据需要会同有关部门,对新购住房是否应缴纳房产税予以审核认定,书面告知购房人。对于应税住房发生权属转移的,原产权人应缴清房产税税款。

交易当事人须凭地方税务机关出具的认定结果文书,向登记机构办理房地产登记;不能提供的,登记

本市个人住房房产税适用税率表			
序号	购房合同网上备案日期	适用0.6%税率	适用0.4%税率
1	2011年1月28日-12月31日	每平方米市场交易价格>28426元	每平方米市场交易价格≤28426元
2	2012年1月1日-12月31日	每平方米市场交易价格>26896元	每平方米市场交易价格≤26896元
3	2013年1月1日-12月31日	每平方米市场交易价格>27740元	每平方米市场交易价格≤27740元
4	2014年1月1日-12月31日	每平方米市场交易价格>32384元	每平方米市场交易价格≤32384元

机构不予办理房地产登记。

征收对象具体包括两类:一是本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房(包括新购的二手存量住房和新建商品住房);二是非本市居民家庭在本市新购的住房(统称“应税住房”)。

除上述征收对象以外的其他个人住房,按照国家制定的有关个人住房房产税规定执行。

计税依据与税率

新购住房是指2011年1月28日起购买的住房,购房时间以购房合同网上备案的日期为准。

计税依据:交易价格的70%。本市开展对部分个人住房征收房产税试点中,将应税住房计税依据确定为参照应税住房的房地产市场价格确定的评估值。试点初期,暂以应税住房的市场交易价格作为房产税的计税依据,房产税暂按应税住房市场交易价格的70%计算缴纳。

适用税率:实行0.4%~0.6%差别化税率。本市开展对部分个人住房征收房产税试点实行差别化的比例税率,即适用税率暂定为0.6%,但对应应税住房每平方米市场交易价格低于本市上年度新建商品住房平均销售价格2倍(含2倍)的,税率可暂减为0.4%。

上述本市上年度新建商品住房平均销售价格由市统计局每年公布。年应纳税房产税税额(元)=新购住房应征税的面积(建筑面积)×新购住房单价(或核定的计税价格)×

70%×税率。

比如,根据市统计局公布的2013年度本市新建商品住宅平均销售价格,对购房合同网上备案日期在2014年的,应税住房每平方米市场交易价格超过32384元/平方米的,个人住房房产税税率适用0.6%;低于32384元/平方米(含),税率适用0.4%。

征税面积如何计算

对本市居民家庭给予人均60平方米的免税住房面积(指住房建筑面积)扣除。合并计算的家庭全部住房面积为居民家庭新购住房面积和其他住房面积的总和。

本市开展对部分个人住房征收房产税试点中,对本市居民家庭给予人均60平方米的免税住房面积(建筑面积,下同)扣除。即,对本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上住房的,合并计算的家庭全部住房面积人均不超过60平方米(含)的,其新购的住房暂免征收房产税;人均超过60平方米的,对属新购住房超出部分的面积,按规定计算征收房产税。

合并计算的家庭全部住房面积,为居民家庭新购住房面积和其他住房面积的总和。

本市居民家庭中有无住房的成年子女共同居住的,经核定可计入该居民家庭计算免税住房面积;对其他有特殊情形的居民家庭,免税住房面积计算方法将另行制定。

本报记者 刘珍华

卖二手房勿吃“空心汤圆”

楼市故事

市场评估价为260万元的房子,中介却让你挂290万元出售。王阿姨最近在卖自己居住的二手房时,遇到了这样的怪事情。但她心想如果真能以290万元出售,倒也是捡到了“皮夹子”。中介还对王阿姨说,卖房不能着急的,一定要有耐心,现在是房子比钞票吃香。王阿姨听到这句话,心里就不再有什么疑问了,决定先挂牌再说。

然而,两个星期过去了,王阿姨发现没接到过一个看房电话,倒是楼上李师傅的家中常有人来看房子。于是,王阿姨叫女儿到中介去问问到底是怎么回事。来到了中介那里一看,王阿姨的女儿发现楼上李师傅房子在这里的挂牌价只有260万元。自家的楼层虽然好一点,但都属于电梯房,价格却挂在了290万元。

怀着疑惑,王阿姨的女儿咨询了做房产中介的闺蜜,这才得知,这是目前中介比较流行的一种售房方式:对于同一个小区的不同二手房,一般会将较差的房源压低价格,而将比较好的房源大大抬高价格,让买房者更加关注价格低的二手房。至于故意抬高价格的房源,待到价格低的出售后,再跟房东

说,卖不出去是由于定价太高了,应该降低一点。即使最终没有成交,也可以给市场看到一个二手房价格上涨的假象。

其实,像王阿姨遇到的这样的情况,在目前的二手房市场上并不少见,而且还变出一些新花样。据媒体报道,春节过后,一种名为二手房“限时出售”独家签赔的交易模式在本市中介公司悄然盛行。一些公司为抢占房子的独家销售权,在没有真实买家的情况下,伪造房地产买卖合同,并通过网签流程“锁死”相关房源。

简单来说,产权人和中介公司签署“签赔”协议后,中介公司会取得产权人身份信息和房产证信息。凭借这些信息,中介就可以为该房源虚拟下家、网签备案,从而“锁死”房源。另一方面,中介公司在垄断房源后恶意压低或是抬高房价,造成业内恶性竞争。对于卖家来说,中介公司则会有卖不掉给补偿的方案。虽然看上去“很美”,但实际分析一下,就可以看到其中一些细节对卖家是不利的。

“限时出售”及与之相配套的“独家签赔”,在业内被称为“押房”。随着目前二手房市场成交重新趋冷,对于卖家来说,重要的是摆正心态,寻找信誉好以及操作规范的中介公司,免得被“空心汤圆”忽悠了。

斐翔

个别楼盘降价不具传导性

杭州楼盘降价销售,兴业银行收紧房贷,引来新一轮地产看空潮。独立财富管理机构诺亚财富调研认为,2014年房地产崩盘可能性不大。个别银行的惜贷行为属正常调整,银行业普遍缩减房地产类贷款的可能性也不大。

杭州日前爆出一“楼王”楼盘降价跳水,成为马年内地楼市“第一降”,紧接着江苏常州一楼盘也传来大幅降价的消息。诺亚财富调研后认为,上述事件属于个别现象,不具有大面积传导效应。诺亚财富认为,多个项目同时开发加上

拿地大量消耗资金,一时造成资金链紧张,或许是催生德信旗下项目以价换量的驱动力,系个别行为。

诺亚财富首席研究与发展官邓伟岩表示,考虑到2013年为房企拿地高峰期,2014年面对供给释放,加上房贷收紧给销售带来负面影响,整体房价涨势预计将收窄。“房地产行业上下关联多个行业,仍是中国经济强有力的支撑;加之地方政府对土地出让金的依赖暂时难改、新型城镇化所释放的制度红利等因素支撑,房地产行业崩盘的可能性很小。” 忻华