

# 上半年或成房企出货窗口期

地产中国网联合《中国房地产报》报道,经历了2013年的翘尾行情,2014年楼市开局普遍冷清。多家研究机构监测数据显示,全国50多个重点城市1月份新房成交量出现回落,相比去年12月初下调两成左右。春节临近,房企惜售、购房者心态变化、银行信贷收紧等多种因素促使楼市明显降温。

在业界看来,2013年出让的很多高温地会在2014年集中上市,今年的楼市难以好过去年,同时随着国内经济从快速增长到缓慢增长的转变,房企亟须做好风险应对准备。克而瑞研究中心分析师杨展程认为,尤其是对高周转房企而言,2014年要面对的是大量新增供应扎堆入市,以及资金面收紧力度有增无减的局面,因此,抓住上半年窗口期跑量销售或将成为房企2014年最安全的销售策略。

## 各地楼市成交普遍回落

2014年1月份,楼市成交明显回落的景象在多个城市出现。中原地产研究中心提供的数据显示,1月份,全国54个重点城市新房成交回落,合计54个城市前12天成交住宅8.1万套,相比2013年12月初下调20%。其中,一线城市成交环比下降19.7%,二线城市成交环比下降15.7%,三四线城市成交则环比下降23.3%与22.3%。

数据显示,2014年首周,上海仅有3个新盘入市,1月份前19天累计成交新房48.7万平方米,同比下滑18.8%。此外,广州的房地产市场亦呈现量价齐跌现象,数据显示,广州十区二市在新年首周一手住宅成交量环比大跌39.9%,成交均价环比下滑34.4%。

而在2013年,全国房地产市场总体成交火爆,尤其是二手房市场,据中原地产研究中心监测,6个城市销售面积较2012年有逼近5成的跨越性增长。直到2013年12月,一、二手住宅成交量均以环比3%左右降幅平稳收官。

有业内人士认为,1月是新房供应的低谷期,加上去年楼市火热,新增楼盘已被大量去化,另外,对房企来说,1月份业绩考核压力不大,很多楼盘采取预收定金方式实现销售,因此今年开局新房供应持续低迷导致市场活跃度明显下降。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖告诉中国房地产报记者,2013年末部分楼盘还曾有打折促销活动,但进入2014年,房企年底冲刺业绩时期已过,大部分开发商把注意力更多转向

了春节后。因此,今年1月份不仅市场销售低迷,市场供应也呈现颓势。

## 二季度将成房企出货窗口期

2014年的房地产市场难去年的辉煌,已是业界公认。在住宅抵押贷款收紧,影子银行清理整顿、债务再融资受阻等多重因素的影响下,或将促使开发商放慢脚步。

另一层面,从土地市场看,克而瑞监测数据显示,2012年下半年53个典型城市共成交土地建筑面积达3.79亿平方米,2013年全年成交7.49亿平方米,这些土地预计将成为今年下半年新房市场的供应主力,这无疑会加大企业之间的竞争。

资金面趋紧则是房企面临的更大变数。“107号文”加强了对信托、基金等“影子银行”的资金监管,房企资金面在2014年趋紧将是大概率事件。

在近日举办的彭博经济论坛上,彭博房地产分析师方兴称,综合他对中国18家具有代表性的房企进行样本分析发现,18家房企中,除去两家房企2013年股价实现上涨外,其余全部呈下跌趋势,行业整体下跌20%。这从侧面折射出了资本市场对房企的预期并不乐观。

对房企来说,在新的市场和政策环境下,过往的玩法也需要改变。

不过,从目前的市场情况看,年初房企推盘意愿并不强烈。以北京为例,多数房企开始收缩推盘量。“我们目前没有开盘计划,具体推盘可能要等到3月份左右。”北京大兴一热点楼盘销售人员对中国房地产报记者表示。而另有数据显

示,1月份北京仅有6个新盘入市。

中国房产信息集团研究中心对26个一二线城市的房企经理人进行的抽样调研也显示,今年一季度,房企在一二线城市的供应预期较为谨慎,一线城市中没有企业表示将大幅增加供应,二线城市中只有14%的经理人表示将大幅增加供应。

有机构预计,今年二季度将是房企出货的窗口期。杨展程认为,根据历年的情况,资金流动性在上半年普遍较好,针对“刚需”的个人住房贷款,无论是利率优惠的程度还是贷款审批的严格程度都远好于下半年。因此,2014年上半年将成为房企出货的窗口期,如果房企在今年上半年加大销售力度,一方面销售情况会相对较好;另一方面回款效率也将大大增加。

同策咨询研究中心总监张宏伟亦认为,今年二季度将成为需求集中放量的“窗口期”,因为从经验看,历次调控政策的执行时效性周期为4~6个月,预计2013年11月前后阶段性收紧的政策效力会在2014年二季度逐步化解,短期内的变化将导致市场放量窗口期的变化。

由于预计供应高峰会在2014年下半年出现,部分房企已决定选在上半年加快出货。世茂集团董事长兼首席执行官许世坛即表示,2014年,世茂会将销售和利润在考核体系中的权重适当降低一点,还将加大另外两个指标的权重,一是现金流,二是项目质量,且世茂会在上半年补充约200亿元货值的可售房源。

由于2013年四季度是房企推盘的高峰期,所以业界预计2014年整体推盘速度也会加快,建议房企在上半年即完成整体销售的六七成左右,不过,具体的推盘节奏还要看今年“两会”前后房地产调控政策的指向。(刘晨)

# 房产证夫妻加名免契税引热议

财政部、国税总局日前通知,房屋、土地的权属原归夫妻一方所有,变更为夫妻双方共有或另一方所有,或者房屋、土地的权属原归夫妻双方共有,变更为其中一方所有,或者房屋、土地的权属原归夫妻一方所有,变更为夫妻双方共有,免征契税。该通知出台后,引发一片热议。有网友说,这下不用为了买房假离婚了;也有网友说,这下可能为了买房得假结婚了。专家提醒,假离婚和假结婚都存在风险,一旦弄假成真得不偿失。

## 普遍认为是利好但有漏洞

夫妻在房产证上加名字免征契税,对于这条新规,广州业主小陈认为是一条利好消息。“我结婚的房子是我父母的首付,理所当然只写了我一个人的名字,老婆一直在提加名字的事儿,还曾经因为这个有点不太开心”,他说。

2011年8月,最高人民法院发布关于婚姻法司法解释,其中规定,婚后由一方父母出资为子女购买的不动产,产权登记在出资人子女名下的,视为出资人子女的个人财产。这一规定引发了夫妻间房产证“加名”热潮,以及对加名后房屋权属发生变化是否征收契税的社会热议。

如今,新规一出,就有网友称“新婚婚姻法太坑啦,还好有这个补丁”。

不过,也有业主指出,虽然是一项利好,但是也有漏洞。

## 变更婚姻关系避税?

网友晒出了一套方案:AB共有一套房产想卖给C,首先把房产过户给A,AB离婚,然后AC结婚,再把房产过户给C,AC离婚,AB再复婚。这是“夫妻之间房屋权属免征契税”新政近日发布后,网上广为流传的段子。还有另一种,比如一处房



产500万元,A(男)要卖给B(女),契税会达到15万元,可能会出现为了省下15万元的契税,A跟B结婚,换名后再离婚的情况。并且假结婚不仅会免掉契税,也会免掉房产交易中其他的税种,比如营业税、土地增值税、个人所得税、印花税、城市维护建设税和教育费附加等。

这样的段子似曾相识。曾记否,二手房买卖按转让所得20%征税时,离婚也被认为是“避税法宝”。“离婚—结婚—再离—再结婚”的“避税法”让本该严肃的税负变动略显尴尬。

通过变更婚姻关系来避税,网友们持有不同的看法。有人认为,对于一套动辄上百万的房子,契税即便点数不高但数额也不会很低,如果折腾一下民政局便可免上万元的契税,估计“假离婚”的情况也不是不可能发生。也有人认为,这种情况可能会有,但一定是少数,离了婚什么情况都可能发生,不要轻易去冒险。

对此,专家提醒,“假离婚”不仅违背伦理道德,而且存在很大风险,如果通过“假离婚”避税,但却弄假成真,就得不偿失了。也有专家建议,“不离婚不征税,无论什么时候离婚都要追加契税”,网友“阿青”表示,“对这种制度漏洞,也不失

为一种值得尝试的办法”,他说,“政策出发点好的,网友就不要瞎折腾了”。

## 新规与“限购”无关

“把夫妻共有的房产转到其中一方的名下,那么另一方名下岂不没房产了?又可以买房了哦。还能限购?”有业主发出这样的疑问。事实上,目前房地产限购政策都是以“家庭”为单位,因此该政策与目前房地产市场执行的限购政策没有关系。

“夫妻间更名早就应该取消契税,这次变革具有明显的积极意义。”业内人士表示,征税不能影响人们的婚姻关系或婚姻选择,婚后财产属夫妻共同所有,国家明确免征契税更合理、更具人性化。

与此同时,也有业内人士呼吁,父母、子女等直系亲属间房屋权属变更也应该免除契税。目前,房产证更名的另一种途径是赠与。赠与范畴包括非婚姻存续期间和亲戚朋友。即房产证上加子女、父母等亲属或朋友均可以赠与方式进行。一般房子贷款没有还清是不能更名的,若要更名有两种途径:一是提前还清贷款,然后再进行更名。二是向银行申请,要求变更《借款合同》中的借款人和抵押人,获得银行批准后再到房管局办理相关更名手续。有房无贷,视作赠与。双方需要签订一份赠与合同,且赠与合同必须办理公证手续,公证费一般是赠与房屋价值的1%,除此之外还需要缴纳一定的个人所得税、契税等费用(直系亲属间赠与房产,免征营业税)。该办理方式不仅适用于夫妻之间。

据了解,目前各地针对亲属间房屋权属变更问题的具体操作有所不同,类似情况还需相关部门进一步明确。

# 今年将试点以房养老 专家预计或在一季度展开

近日,保监会主席项俊波在全国保险监管工作会议上表示,今年我国要继续鼓励保险公司参与养老服务业,重点之一是开展老年人住房反向抵押养老保险试点。但并未列出“以房养老”政策试点的具体时间表。而以房养老的首倡者孟晓苏则表示,预计今年一季度将展开试点。

以房养老,也被称为“住房反向抵押贷款”或者“倒按揭”。是指老人将自己的产权房抵押出去,以定期取得一定数额养老金或者接受老年公寓服务的一种养老方式,在老人去世后,银行或保险公司收回住房使用权,这种养老方式被视为完善养老保障机制的一项重要补充。



2013年9月,国务院下发《关于加快发展养老服务业的若干意见》,提出要开展老年人住房反向抵押养老保险试点,随即关于“以房养老”的话题成为关注的焦点。中国人有“养儿防老”的传统以及“家产传后”亲情观念,因此这一让老人把房子抵押出去,给自己养老的做法,在社会上引起很多争论。

对此,幸福人寿保险股份有限公司董事长、原中国房地产开发集团总裁孟晓苏此前在接受中新网房产频道采访时表示,儿女养老仍然是未来我国老人养老的一个主渠道,但是我们中国现在老龄人口有两个。而更悲惨的是那些失独家庭,这些老人未来可能就更需要,这样供出自己的房子,在有生之年花光,特别和他的生命同长的保险。所以,在中国以房养老主要还是先从这些无子女和失独老人做起。

亚太城市房地产研究院院长谢逸枫也认为:“因为中国人的家庭观念很重,丁克家庭没有子女估计会选择以房养老,其他家庭的子女,基本不会选择。”

孟晓苏还表示,保险公司做以房养老的产品时也会有一定的选择。“比如会说选择相对房价比较高的城市来做试点,会选择一

些无子女老人、空巢家庭做首批的试点者,同时应该更多会选择一些高知识层面的老人,他们比较好理解这个产品。”

近日,在2014年全国保险监管工作会议上,保监会主席项俊波指出要鼓励保险公司参与养老服务业建设,重点之一是开展老年人住房反向抵押养老保险试点。

对此,亚太城市房地产研究院院长谢逸枫认为:“虽然保监会鼓励保险公司参与养老服务业建设,开展老年人住房反向抵押养老保险试点,但是目前大部分城市还没有推出具体的细则与配套的政策及相关的保障制度。因此,需要‘房地产、金融、保险、社保及行政管理’等多个领域机构联合起来就房子抵押、拍卖等方面做出具体规定,方可逐步推行。”

而此前最早宣布将推“以房养老”产品的幸福人寿保险有限公司,专门成立“住房反向抵押养老保险”课题组,并已于去年12月3日向保监会提交了《幸福反向抵押养老保险实施方案》。

对这个方案,孟晓苏在微博上表示,“我曾说过反向抵押保险‘一季度开展试点’,被媒体误传为‘一月份’。根据现在的工作进度,我认为预定的时间不会推迟。”

# 不动产登记 建立部际联席会议制度

不动产统一登记制度的落地进程再次提速。据悉,中央编办已发布《中央编办关于整合不动产登记职责的通知》(以下简称《通知》),公布了不动产登记职责整合的方案。《通知》指出,不动产登记职责整合后,国土部会同住建部、农业部等部委建立不动产登记工作部际联席会议制度,由国土部牵头建立不动产登记信息管理基础平台,推动建立不动产登记信息公开查询系统。这意味着我国不动产登记制度的统一已进入实质性推进阶段。

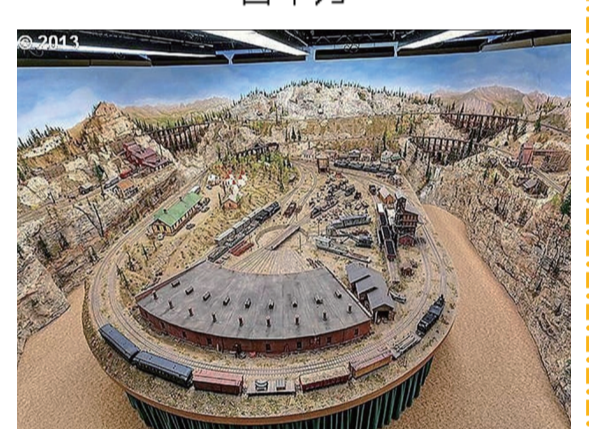
# 农业部将选择两省 试点农村土地确权颁证

农业部日前发布《关于切实做好2014年农业农村经济工作的意见》。《意见》对全面深化农村改革作出了部署,提出要稳定和健全农村土地承包关系。坚持农村土地农民集体所有,抓紧研究现有土地承包关系保持稳定并长久不变的具体实现形式,进一步明确所有权、承包权、经营权之间的关系;抓紧抓实农村土地承包经营权确权登记颁证工作,进一步扩大试点范围,选择2个省开展整省试点,其他省份至少选择1个整县开展试点;稳定和健全草原承包经营制度,推动开展草原承包确权登记颁证试点。同时发展多种形式适度规模经营,尽快制定工商企业租赁农户承包耕地搞规模经营的准入和监管办法,探索建立土地流转风险保障金制度等。

# 滕州市质监站 节前走访慰问帮扶困难家庭

春节将至,滕州市质监站负责人带领4名党员来到龙泉街道2户帮扶困难家庭中,送去了慰问金和米、面、油等年货,为他们送去温暖和新春祝福,并详细了解他们的生产生活与身体情况,鼓励他们树立起生活的信心和战胜困难的勇气,并嘱咐其身边的儿女要照顾好老人生活,让老人安度晚年,使帮扶的困难家庭感受到贴心帮扶所带来的关爱和温暖。(王明星)

# 楼市奇闻 美“传奇房产”配铁路模型 售千万



为了给孩子提供娱乐场所,一般开发商都会在住房外设置秋千、跷跷板等设施。英国《每日邮报》1月24日向人们展示的一组照片可谓让全世界的火车发烧友眼红。照片中这座位于美国俄勒冈州波特兰南部,占地19英亩(约合7.7万平方米)的房产中,有一处颇具规模的铁路模型可供娱乐。目前,这处房产正以350万美元(约合人民币2100万元)出售。虽说是铁路模型,但是它就像环绕在房屋周围的一条可以行驶的铁路。桥梁、隧道和火车站等一应俱全。另外在房屋内部也有一个规模稍小的火车模型可供娱乐。屋内设有4个卧室,3.5个卫生间,1个游戏房,1个大工作区以及1个热水浴缸。

# 英男子花1万镑4小时建复式房 有望终结住房难



据报道,英国赫特福德大学(University of Hertfordshire)博士麦克·佩奇(Mike Page)耗时4小时,花费约1.05万英镑(约合人民币10.3万元),打造出一款“立方体小屋”,用以解决英国日趋严重的住房危机。从外观来看,这款“立方体小屋”高10英尺(约3米),宽约13英尺(约4米);再看内部构造,三层复式小屋,厨房、卧室、卫生间、洗浴设施一应俱全,普通房屋有的基础设施“立方体小屋”也都有,且毫不逊色。据了解,“立方体小屋”可同时供2个人居住,不仅仅提供足够大的空间,而且能保证生活的舒适。

建  
幸  
福  
新  
枣  
庄  
做  
文  
明  
有  
礼  
人