

2016年,楼市将何去何从?

2月19日,财政部、国家税务总局、住建部联合发布通知调整房地产交易环节契税、营业税优惠的消息刚出,上周末上海各区房地产交易中心即出现了排队过户的火爆状况。同时,上海、北京等一线城市不少房东应声加价,让购房者措手不及。

尽管2016年刚刚过去50多天,在节前“降首付”、节后“降契税”两波利好政策的刺激下,全国范围内楼市大分化的趋势进一步加剧——一线城市出现房价“上不封顶”的涨势,但亟待去库存的三四线城市房价却仍“未见底”。

与剧烈分化的房价相对应,房地产业的“源头”土地市场也加入大分化之中:房企蜂拥至一线抢地的势头在2016年开年更加明显,部分二线城市的土地市场也随着楼市交易的复苏开始趋热,三四线城市的土地仍然随着越来越疲软的房价继续下探。

房价:一线不封顶,四线未见底

综合机构最新数据和受访业内人士的看法来看,2016年的楼市,将呈现一线坚挺、二线复苏、三四线持续承压的局面。而相应的,房价也将在城市分化、区域分化的道路上越走越远。

“你们看,前几个月才三万八,现在就涨到四万二了。”2月3日,博士毕业后在北京某研究所就职的黎青(化名)掏出手机,打开二手房交易软件,指着自己相中的西北四环某小区对记者说,近两个月,该小区80多平方米的两居室房价一直在涨,他在想如果再不出手,春节之后报价会不会更高。

在黎青说这番话的前一天,央行刚刚宣布了房贷新政,通知在不实施住房限购措施的城市,银行对首次购房者贷款的最低首付款比例可从25%下浮至20%。对于首套房贷未结清的居民购买第二套住房,其最低首付款比例要求从40%降至30%。

这是央行在4个月内第二次下调首套房贷的最低首付比例要求。

但黎青觉得这跟他无关,因为这项加杠杆、释放需求的新政,将北上广等限购城市排除在外了。事实的确如此。库存难题似乎特指三、四线城市,与一线城市没有半毛钱关系。

穆迪助理副总裁、分析师刘致伶表示:“中国政府将继续采取措施降低国内住宅库存总体水平。”穆迪还在报告中指出,三、四线城市面临的库存风险较高,这体现为这些城市的房价承压,住宅销售缓慢。

在政策暖风中较早受益的,并不是三、四线城市。穆迪注意到,在政府过去12—18个月放松限制之后,三四线城市的房价仍面临压力,2015年12月同比继续下跌2.5%。而与之相比,二线城市的房地产市场逐步复苏。二线城市2015年12月的平均房价出现了2014年8月以来首次上涨,同比上涨0.6%。

“和三、四线城市相比,二线城市从首付比例下调中受益更大,因为当地自住和升级置业需求更强劲。”穆迪分析师杨柳对记者如是说道。实际上,一些二线或者准二线城市的楼市已经表现出了强劲态势,如珠海。广东省房协近日发布的《2015年度广东房地产市场分析报告》数据显示,2015年珠海以约1.4万元/平方米的房价水平,紧随深圳和广州之后,排在了第三位。另据中国指数研究院数据,今年1月珠海房价环比上涨2.75%,达到14075元/平方米。这样的房价水平与涨价速度,在同类城市中引人注目。

类似的还有苏州。2月1日,苏州的首场土地拍卖会上,5块土地共计拍出53亿元。值得注意的是,这些土地溢价率均超过了140%。“面粉”价格决定“面包”价格,市场明显开始升温。苏州一名开发商负责人甚至告诉本报记



者,他所在公司开发的一楼盘,去年价格约1.9万元/平方米,今年初已上调至2.2万元/平方米。

从今年1月份的数据看,远离库存难题的一线城市,房价还在延续去年年尾的涨势,继续“高开高走”。亚豪机构统计数据显示,今年1月北京纯商品住宅(不含保障房与自住房)共实现成交6462套,成交面积67.37万平方米,环比分别下滑34%、37%,同比分别增加28%、16%。与此同时,1月北京商品住宅成交均价为3.04万元/平方米,环比、同比均出现下滑。虽然相比2015年年底的成交旺局,1月成交量有所下滑,但是与去年同期相比却处于高位水平。亚豪机构市场总监郭毅分析认为,每年的1月与2月份由于受到“春节大迁徙”的影响,北京房地产市场均处于一年内的低位水平,但是从同比数据来看,2016年的1月成交情况可以称得上是“高起点”。

来自上海链家数据显示,1月上海商品住宅成交均价为3.59万元/平方米,环比上涨6.9%,同比上涨24.9%。这个数据也创出了上海商品住宅均价的历史新高。

深圳房价继续高歌猛进。根据深圳市规划和国土资源委员会发布的数据,1月深圳新房成交均价再攀新高,已达4.65万元/平方米,同比上涨74.27%,环比增长9.51%;二手住宅1月共成交15159套,同比上涨74.12%,环比增长19.43%。

针对一线城市房价走势,郭毅预计,虽然在高地价倒逼之下,北京房价也将迎来新一轮的上涨周期,但购房需求的稳健,将会淡化市场风险。

戴德梁行华东区综合住宅服务主管伍惠敏则预计,未来两年上海整体住宅地产市场呈上升趋势,2016年成交均价的上升幅度在8%左右,上海高端住宅市场表现将继续高于整体水平。

中国指数研究院的数据显示,2015年,全国300个城市土地成交面积85671万平方米,土地出让金总额为21793亿元。其中,一、二线城市的土地成交面积占50.6%,而土地出让金却占到了70%;三、四线城市的土地成交面积虽然也占了总量的近一半,土地出让金却仅占30%,且同比大幅下滑了19%。

2016年,土地市场分化将进一步加剧,一线城市竞争趋于“白热化”,二线城市冷热不均,三、四线城市供需两弱。

1月,全国土地市场一改2015年下半年的火热,成交热度骤然降温,成交面积、成交金额、溢价率等重要指标均现断崖式下跌。但一线城市的地块热度却未减,高溢价率成交态势延续。

一向主攻三、四线城市的碧桂园从去年开始也大力布局一二线城市,在土地获取预算中专门拨出一半以上的款项用于加强一、二线城市部署。

品牌房企的集中回归,导致一线城市宅地价格涨势明显。中国指数研究院的数据显示,2015年,虽然一线城市土地供需双双大降,但土地出让金总额仍微涨了1%,达5105亿元,其中北京的土地出让金更是首次突破2000亿元,创下历史新高。从宅地溢价率来看,深圳、北京、上海分别以94%、42%、41%的平均溢价率位列前三。

克而瑞研究中心认为,从今年1月市场的情况判断,今年一线城市和热点二线城市总价地王和单价地王的峰值和频度都会大概率超过2015年。

但与一、二线的火热相比,三、四线城市

的土地市场却深陷寒冬。

中国指数研究院的数据显示,2015年,三四线城市共推出土地面积69762万平方米,同比减少14%;共成交土地面积49652万平方米,同比减少18%;土地出让金6554亿元,同比减少19%。

三、四线城市的高库存反向成为土地市场的压力。例如徐州,根据中国指数研究院的数据,截至2015年底,该城市商品房可售面积为2085万平方米,去化时间达22个月。同时,徐州自2010年以来土地成交量较大,住宅用地成交面积与商品住宅销售面积的比值高达5.6,土地库存高企,已超出市场的消化能力。

西南片区除了成都、重庆等二线城市的土地依然受到开发商青睐之外,绝大多数城市的土地市场交投不旺。

更有开发商选择了从部分前景较差的中小城市抽身离场从而断臂求生。2016年伊始,已出现房企在三、四线城市退地的案例。

“一线城市受资源稀缺限制,仍为房企必争之地,高地价向远郊区蔓延,品牌房企继续深化一线城市布局,联合体拿地的形式将日趋普遍。三、四线城市由于去库存压力,市场供需及价格仍会维持较低水平。”中国指数研究院在报告中这样说道。

不过,面对一线城市越来越高的地价,一些品牌房企也开始持谨慎态度。孙宏斌曾表示:“2016年我们买地会更小心,一定不能把自己弄进坑里,拿一块很贵的地让自己陷在里面,要控制风险。”

房企:饱汉不知饿汉饥

伴随着地价与房价的分化,开发商分化也在加剧。过去一年,部分小型房企开始撤离房地产,而它们尚未完成的项目则被知名开发商收购、盘活;与此同时,大开发商的规模也在加大,目前已有100多家开发商销售额超过100亿元,行业集中度继续增加。

对于龙头房企而言,也在积极探索“规模”+“多元”的两条腿走路趋势。在千亿军团中的七家房企中,大部分都不局限于房地产业务,渐次展开金融、养老、物业等业务。

而部分中小型地产商利用自己的资源进行产业整合形成差异化也成为趋势。

楼市去库存出减税利好 新一轮密集政策宽松可期

继央行降低首付比例之后,财政部又下调契税和营业税。楼市利好政策接二连三,旨在引导刚需入市,由此2016年中国楼市去库存值得期待。需要指出的是,中央与地方政府都在发力楼市去库存,政策宽松大势所趋,未来仍有政策空间。中房数据研究院院长陈晟向上证报记者表示,可以预期中央及地方有更多政策助力“新市民”入市,全国楼市需求将逐步释放。

本次降税相当于房价下调1%-2%

财政部19日发布《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》(简称“通知”)。和以往政策相比,通知将首套房面积140平方米以上的契税,从3%减按1.5%的税



率征收;二套房契税则从3%降为1%-2%不等。此次政府让利相当于房价下调1%-2%。不过,二套房契税优惠政策在京沪广深四地暂不实施。

具体来看,对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同),面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收。

对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。

简单举例,对于一个二套房购房者来说,购买一套90平方米、总价为100万的住房,原本契税需交纳3万元,现在只需交纳1万元,即总价100万的房子可省2万元,相当于房价下调2%;购买一套144平方米、总价为100万的

房地产去库存后续政策可期

的主要政策方向。”胡景晖说。

记者注意到,财政部副部长刘昆日前撰文指出,“2016年宏观经济环境十分复杂,稳增长的压力仍在加大,客观上要求政府保持较高支出规模,并着力降低市场主体的投资和运营成本。因此,从财政政策来说,减税和赤字政策并举已势成必然。”

由此,在胡景晖看来,除了降低契税和营业税之外,未来的楼市政策还可从减免个税入手,因此未来减税还有空间。

陈晟则认为,从政策预期来看,未来从中央到地方会有更多政策助力“新市民”入市,除

了货币财税政策之外,楼市去库存还有很多文章可做,包括依靠城镇户籍制度改革、住房制度改革深化,来扩大城市市民的人口规模和住房需求等。预计全国两会前后各省市还将出台不同力度的政策,整体看在一季度房地产市场有望迎接一轮密集的政策宽松。

“财政部此次政策是对住房交易和住房消费的又一个刺激手段。此前对于此类契税税率的制定,部分地方已经有所尝试。”易居研究院智库中心研究总监严跃进称。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析表示,此次购房减税政策对楼市带来极大利好。一方面,一线城市大型非普通住宅交易契税降低,减少购房成本,有利于一线城市改善型购房需求的持续释放。另一方面,“主要针对非一线城市的契税和营业税的减免,将有利于降低购房成本,增加购房需求,加快房产流通,加快库存去化,降低库存量较大的三四线城市楼市风险,促进楼市繁荣,进而提振宏观经济。总之,这一政策有着非常积极正向的影响。”

了货币财税政策之外,楼市去库存还有很多文章可做,包括依靠城镇户籍制度改革、住房制度改革深化,来扩大城市市民的人口规模和住房需求等。预计全国两会前后各省市还将出台不同力度的政策,整体看在一季度房地产市场有望迎接一轮密集的政策宽松。

“2015年是楼市政策从逐步放松向全面利好转变的一年,政策的利好推动全国房地产市场销售企稳复苏。在楼市去库存的大势之下,从全国到地方的各类利好政策轮番出台,使得今年加快去库存值得期待,并且二线城市或将成为市场热点。”陈晟说。

楼市资讯

购房契税降低 90平以下小户型优惠比例大

楼市各项去库存政策渐次铺开。自2月22日起,除了北上广深一线城市,全国多地城市房地产交易环节的契税、营业税征收比例普遍降低。业内人士表示,去库存政策再加码,此次住房交易税费调整将会形成明显的降成本效应,也会有力地支持去库存。

2月19日,财政部、国税总局、住建部联合发文,调低个人购买住房的契税税率。对个人购买家庭唯一住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税;对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。同时,还将个人购房营业税的免征年限下调至2年。与信贷杠杆一样,税费政策也基本回到2009年以前的宽松水平。

对于一个二套房购房者来说,购买一套90平米、总价为100万元的住房,契税需要交纳3万元,而现在只需交纳1万元,即总价100万元的房子节约了2万元,相当于房价下调2%。而如果购买一套144平方米、总价为100万元的房子,契税过去需要交纳3万元,而现在只需要交纳2万元,即总价100万元的房子节约了1万元,相当于房价下调了1%。

易居房地产研究院副院长杨红旭表示,此次税费调整更多是从支持合理住房需求上出发,可以带动刚性需求、刺激改善型需求,还可以促进二手房市场活跃。近期稳定住房消费的政策密集出台,宽松政策环境下,2016年楼市城协会有望稳步攀升。

建筑业推行营改增在即 税率拟设定为11%

2016年将在建筑业等四大行业推行营改增。2月22日,住房和城乡建设部发布《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》,明确建筑业的增值税税率拟为11%。

“为适应建筑业营改增的需要,住房和城乡建设部组织开展了建筑业营改增对工程造价及计价依据影响的专题研究,并请部分省市进行了测试,形成了工程造价构成各项费用调整和税金计算方法。”住房和城乡建设部有关负责人表示。

《通知》要求,为保证营改增后工程计价依据的顺利调整,各地区、各部门应重新确定税金的计算方法,做好工程计价定额、价格信息等计价依据调整的准备。

相关统计数据显示,建筑业年产值近16万亿元,从业人员达到4500万,建筑业营改增涉及人数众多,利益调整复杂,因此营改增方案设计十分慎重。

《通知》要求,各地区、各部门要高度重视此项工作,加强领导,采取措施,于2016年4月底前完成计价依据的调整准备。

此外,中国建筑业协会和中国建设会计学会日前联合印发《关于做好建筑业企业内部营改增准备工作的指导意见》,要求建筑业内部做好营改增准备。《意见》提出,建筑企业应该学习现有其他行业营改增文件,开展增值税模拟运转,制定应对方案。

创
卫
连
着
你
我
他
美
化
城
市
靠
大
家