

房地产机遇仍大 楼市或将迎来十年稳定增长



不少房企老总称,未来将更加注重市场化的经济改革思路,有利于房地产业在一定程度上从行政调控的高压中得以解脱,回归供需平衡的健康发展轨迹。未来房地产业在保障性住房供给增加的大前提下,一定有紧张不一的地区差异化思路。但总体来说,房地产业在城镇化推进过程中的市场机遇,无疑巨大。这一基调,起码未来十年不会有大的改变。

12日晚,百家房企高层和银行界人士参加中国2014房地产创新峰会。颇有意思的是,在茶歇期间,房企大佬们个个神情紧张,时不时刷新手机网络。用他们的话说,未来十年中国房地产走势如何,就在当晚见分晓。

三中全会公报发布后,接受记者采访的房企大佬们均表示,总体偏向利好。

纵观全文,虽然直接对楼市表态的文字不多,但几个重要的方向性表态对楼市意义重大。如:公报指出,

“全面深化改革,必须立足于我国长期处于社会主义初级阶段这个最大实际,坚持发展仍是解决我国所有问题的关键这个重大战略判断,以经济建设为中心,发挥经济体制改革牵引作用,推动生产关系同生产力、上层建筑同经济基础相适应,推动经济社会持续健康发展。”

亿翰智库董事长陈啸天等房地产业界人士表示,稳增长仍将被决策层高度重视,成为中国改革发展核心基调。房地产业作为牵动全产业链条最多的基础性行业,仍将发挥重要作用。另外,将市场因素界定为资源配置的决定性作用而非基础性作用,说明行政性调控方式将逐渐弱化。这一基调在房地产宏观调控、农村集体土地流转,以及金融市场进一步开放等多个领域有所体现。

公报中另一个重点着墨的领域是城镇化改革思路。公报提出,“城乡二元结构是制约城乡发展一体化的主要障碍。必须健全体制机制,形成以工

促农、以城带乡、工农互惠、城乡一体的新型工农城乡关系,让广大农民平等参与现代化进程、共同分享现代化成果。要加快构建新型农业经营体系,赋予农民更多财产权利,推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置,完善城镇化健康发展体制机制。”同时提出要“建立城乡统一的建设用地市场”。

最后一句表述尤其重要。此前,业内预测农用地流转将成为此次三中全会改革方案的重头戏。这一句正式表态虽未及市场预期般详细,但基调果不其然。

当然,对于此次提出的“建立城乡统一的建设用地市场”,未来将有配套改革方案出台。业内人士认为,因为土地改革牵涉到诸多复杂问题,最有可能的方案是允许多地尝试多种形式试点,集体土地与国有土地“同地同价”,集体建设用地直接进入市、转变为城镇建设用地的难度仍然很大。

一位龙头房企的负责人表示,“公报显示,未来将更加注重市场化的经济改革思路,有利于房地产业在一定程度上从行政调控的高压中得以解脱,回归供需平衡的健康发展轨迹。未来房地产业在保障性住房供给增加的大前提下,一定会有紧张不一的地区差异化思路。但总体来说,房地产业在城镇化推进过程中的市场机遇,无疑巨大。这一基调,起码未来十年不会有大的改变。”

此外,市场人士也表示,本次全会的公报中,市场化成为一个关键词。市场化的主基调有利于房地产行业未来的发展。此外,建立城乡统一的建设用地市场,农村建设用地价值将提升,这对行业来说属于中短期有利,可平抑地价,提升开发商的规模与利润。

山东房产税新政:房企自用待售房按原值缴税

据了解,日前山东省税务部门出台关于房产税有关政策规定的公告,对有关房产税政策的问题进行了明确,主要内容包含了房屋租金确定等方面的内容。

房地产开发企业建造了商品房,如果一时没有出售,而是自用,或者是进行出租,该如何交税?

对此公告明确,房地产开发企业自用或出租建造的待出售的商品房,自用的应按房屋原值、出租的应按租金收入计算缴纳房产税。

公告还对普遍关注的房屋出租税收方面的问题进行了明确。在关于房屋租金确定问题上规定,出租房屋的租金应包括出租的房屋及其不可分割、不单独计价的附属设施及配套设施的租金收入。对租金收入中包含的水电费、电话费、煤气费等,凡单独计价的可予以扣除,凡不单独计价或计价明显偏高以及划分不清的,由税务部门核定予以扣除。

据了解,该公告自2013年10月14日起执行,有效期至2018年10月13日。

经适房暂不取消 “三房”并轨政策年底出台

坊间热传的“经济适用房(下称‘经适房’)将会被取消”乃系误读,经济适用房取消并不会“一刀切”。

据报道,住建部住房保障司相关人士称,在目前条件下,经适房不可能取消,外界传言经适房取消系误解,而“经适房、公租房、廉租房并轨政策目前正在研究制定中,年底前,住建部会出台相关文件”。

不过,各地有不同的做法,不少地方正在“转型”。如苏州正在逐步改变保障方式,经适房将逐步停建,转向以廉租房和公租房为主。从2011年开始,铜陵、郑州、烟台等多地已开始探索保障房并轨政策,将经适房、公租房、廉租房统一为公共租赁住房或者统称为保障房,统一出租给需要保障的人群,同时给予不同人群补贴。

中国首推房地产电商结合金融服务模式

12日下午易居中国与中信银行签约,推出“乐居房产电商4.0”版。中国房地产流通领域首次出现房地产电子商务与金融服务结合应用的模式。

双方商定,以房产抵押综合授信形式,推出房产类个人消费金融产品“乐居贷”,在业内率先将房产电商与金融服务进行有机结合应用。

据介绍,该产品贷款期限最长可达30年,用于满足个人及家庭购房、购车、装修、留学、旅游、家居消费、婚庆等各项大宗生活消费需求。既帮助消费者解决消费资金问题,也能提高开发商意向客户转化率,帮助项目更好的实现营销目标,继而盘活楼市存量房。

刚需族制订购房计划 量力而行最明智

如今,对许多刚需者来说,买房无疑是人生中的一件大事。无论是首次购房还是二次置换,前前后后都会耗费购房者大量的时间和精力。但对于买房这样一件“大事”,不少人却往往抓不住其中的重点,显得有些盲目和走一步算一步。其实,制订好符合自己需求和条件的购房计划,才是合理购房的第一步。

买房切勿草率决定

随着80后纷纷开始自嘲为“老男人”、“老女人”,90后的大军也在稳步踏入刚需的浪潮之中。“房子有了吗?”成了许多人见面打招呼、唠家常的常用语,买了房就可以结婚了、为了结婚得赶紧买房等等观念也早已深入人心。不过,我真的该买房吗?今年就买,还是再等两三年?

房子该租还是该买首先就是一个反复探讨多年的问题。归纳来看,即使国内外的政策和市场情

况均有所不同,但买房有买房的好、租房也有租房的好总是不争的事实。而从国内的现状来看,买不起和愿不愿意租,无非就二者当中取一个舍一个,做到自己和家人都能弄明白、想清楚也就是了。

那么啥时候该买房了呢?这无疑与你的生活需要紧密相关。比如,准备结婚就是许多人购房的一大动因。相类似的还有准备生孩子、孩子要上学、换工作或换学

校、与父母搬到一起等等,都可能是购房和改善置换的重要“起因”。有了明确的需求才会有明确(且准确)的购房目标,特别是刚需们。绝不能仅仅是因为“别人都在买”、“爸妈叫我买”、“听说明年房价会涨”等原因,就盲目作出草率的购房决定。毕竟,当下房产的投资价值已大幅降低,作为以自住为主的一种理财目标,类似“房价的未来走势”等变量并不能成为主要的参考要素。

量力而行最明智

能有一个初步的概念了。

进一步的,购房者还要弄清自身的经济实力。一方面,一次性的前期投入是必不可少的;另一方面,后续的日常性支出和打理也需要全面考量。自己和家里人最多可以一下子拿出多少钱去支付首付?贷款最多可以贷多少(包括额度、利率和年限等等问题)?今后每个月还贷等日常支出是多少?购房后是否马上装修,费用如何?这些问题都与钱息息相关,也直接决定了自己是否能承受整个购房计划至始至终的经济压力。另外,年轻人还应更多地将自己的积蓄、目前的收入和日用开支、今后收入和开销的上升等问题也对应地考虑进去。

如果分析之后发现,目标无法实现,那该怎么办?降低自己的购

房目标是一种思路,等待更合适的时间点也是一种思路,不过,两者也都需要购房者计算相应的成本。比如,购房者可以通过先租几年房,等月收入和积蓄都有了一定基础后再购房;又比如,先降低要求买下过渡为主的房屋居住(或出租),等将来有条件了再进行置换;再复杂一些的,还可以先买房并出租,自己则仍租住较便宜的房子,通过每月差价冲抵一部分贷款。不难发现,在这些计划中,租房的成本、二次置换的交易成本和贷款利率上升带来的额外成本、可能的价格和政策变化都需要纳入考量,才能较为准确地计算出前后的总花费,并进行比较和决断。而原则上,如果符合了目标、也符合承受能力,购房者就不应再过多犹豫,担心买亏了、买贵了。



权衡利弊 适当取舍

目前,在高房价的压力下,我们可能很难一下子买到“十全十美”、“称心如意”的房子。那么,进行适当的取舍自然十分必要。购房者应大致将自己诸多需求进行一个排序,比如地段好坏、配套情况、户型大小、交通便利程度等等,把它们分成必须满足、最好满足、可以不完全满足等若干档,然后再详细比较,在价格和承受能力之间找到一个平衡。

当然,在考察具体的购房需求时,购房者也要关注自己较为长期的购房计划,避免三五年之后发现当初买下的房屋已无法适应新出现的变化,而需要进行计划外的、产生额外支出的变动。比如,结婚购房的刚需如果有生孩子的计划,又无法在短期内再次置换房屋的,在购房时就必须将孩子的居住、生活需要纳入考虑;有可能在一段时间将房屋出租的,则要考察所选房屋是否便于出租、是否需要一定的装修、出租的大概租金水准如何。

不过,也有一些购房者由于将买房看得太重,反而变得患得患失、犹豫不决。在挑选房屋时,他们既要考虑孩子的需要、又要考虑老人的需要;既担心工作上的变动、又忧虑学区的好坏。其实,购房毕竟也只是个人及家庭理财的一个组成部分和某一阶段的目标,谁也无法完全预测将来的变化。诸如经济环境、购房政策、薪资变化、区域规划……哪怕就是生孩子的短期计划,都有可能因为双胞胎这样的变数而被打乱。因此,购房者也不必过度担忧,计划毕竟跟不上变化,把能考虑的都考虑周全了、想好对策了,真有什么变数,那就又是下一个阶段的购房计划了。