

# 解读2015年上半年 经济数据对楼市的影响

从2014年楼市表现来看,四轮“救市”措施出台后,尤其是“330新政”之后的二季度,一线城市及部分二线城市房地产市场开始出现好转,全国的商品房销售面积增速也开始转正,同时,从投资增速来讲,尽管增速小幅回落,但是总体保持稳中有升。

那么,什么原因导致上半年尤其是二季度楼市投资、销售等数据表现开始出现逆转?当前宏观经济触底的基本面背景下,预计2015年下半年货币政策会有哪些变化特征?2015年下半年整个房地产市场发展趋势如何?当前股市的基本面会不会影响楼市的走势?

## 解读之:为什么2015年上半年楼市基本面开始逆转?

国家统计局数据显示,2015年1-6月份,全国房地产开发投资43955亿元,同比名义增长4.6%(扣除价格因素实际增长5.7%),增速比1-5月份回落0.5个百分点。其中,住宅投资29506亿元,增长2.8%,增速回落0.1个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.1%。

从2014年楼市表现来看,四轮“救市”措施出台后,尤其是“330新政”之后,一线城市及部分二线城市房地产市场开始出现好转,全国的商品房销售面积增速也开始转正,同时,从投资增速来讲,尽管增速小幅回落,但是总体保持稳中有升,这对于房地产市场复苏来讲是利好。那么,什么原因导致上述楼市基本面发生的变化。业内人士认为主要有以下几方面:

第一、货币政策已经走向宽松,导致一线城市及部分二线城市楼市基本面好转的最根本的因素。第二、各地规划政策利好频出导致房地产市场过度炒作,一定程度上促进楼市基本面快速好转的出现。第三、一线城市及部分二线城市楼市基本面好转的局面的出现和调控政策的宽松关系密切。去年下半年以来,楼市调控政策开始松动,从最近各地“救市”政策频发的表现来看,我们可知,无论是调控政策还是货币政策已经开启全面宽松或“救市”的闸门,比如取消



限购、降准降息、降低首套房首付鼓励改善型需求入市、税费补贴等等,通过这些“救市”措施促使楼市基本面回升,对于一线城市、部分二线城市楼市基本面好转起到助推的作用。第四、今年“自住需求+改善需求”两股力量入市激发了市场需求更加集中释放和爆发,基本面快速好转。

对于改善型需求来讲,我们发现,“330新政”出台之后,由于营业税免征门槛5年变2年,从二手房市场角度来看,符合这样条件的房源比例将大幅增加,尤其是对于改善

型需求来讲,由于营业税的免征,降低了交易成本,这部分群体就可以卖掉原有房产进行改善或置换,再加上目前公积金贷款、商业贷款二套房首付比例都已经明确降低,这对于置换型需求、改善型需求来讲,还是抓一个比较好入市“窗口期”。这样,在“330新政”刺激影响之下,一线城市及上述二线城市的首次改善、改善型需求开始积极入市,需求开始集中释放和爆发,导致二季度改善型高端楼盘“日光”频现,助推楼市基本面好转。

## 解读之:下半年开发商采取什么样的推盘策略最靠谱?

总的来看,在2015年下半年的时间里,由于二套房贷首付、营业税降低免征门槛“330新政”等救市政策发力,以及一线城市、部分二线城市在今年上半年市场去库存取得初步成效,开发商应该因时而变,不同城市采取不同的销售策略、布局策略,以实现逆势扩张与增长的机会。

从市场供求关系或库存去化周期角度来看,开发商推盘策略也应分城施策。在一线城市、部分二线城市比如合肥、南京、苏州、南昌等大中城市市场基本面仍然为供求合理或供不应求,已经没有去库存的压力。当前,二套房贷首付、营业税降低免征门槛“330新政”等救市

政策频发,整体销售市场在品牌开发企业联动推盘之下将快速回暖,下半年这些市场将步入量价齐升的状态,或者会出现买涨不买跌的行情。此时,我们也坚信,当一个城市市场供求关系基本面不存在问题时,那么,这些城市的房地产市场交易状况始终会回归合理与健康,因此,总体来看,一线城市、部分二线城市由于市场基本面仍然为供不应求,市场中长期仍然看好,并不会因为2015年年初短期内因素导致的市场低迷而改变,此时,对于开发商来讲,跑量的同时可以适度调整价格策略,更加重视利润指标。

但对于其他二线城市、大部分三四线城市而言,则面临不一样的

境地。总体来讲,由于城市大量的土地供应,以及由此带来的大量库存仍然没有消化,市场表现为供大于求,在今年下半年甚至明年仍然要坚持去库存的市场策略,这些城市的市场基本面短期内还难以转好。

比如福州、厦门、青岛、武汉、西安、长沙、宁波、大连等二线城市、无锡、温州、芜湖、徐州等大部分三四线城市仍然面临较大的市场“去库存”压力,起码在下半年不可能出现大规模涨价。即使有二套房贷首付、营业税降低免征门槛“330新政”等救市政策彻底落地执行,今年市场基本面也很难说有太大的出彩。

## 解读之:经济触底的基本面不利股市,会否影响未来楼市趋势?

从股市最新表现来看,沪指自本轮牛市新高5178.19点调整以来,十个交易日跌幅达千点,跌幅达20%。截止7月14日收盘,沪指报3848点,跌76点,跌幅1.94%。尽管决策层出台了正面的救市措施,但是,截止到目前为止股市并没有出现趋势性逆转,甚至仍然存在“降杠杆”背后的系统风险。

这总体说明,尽管有规划、改革、重组等众多政策层面的利好因素,但是,从经济基本面表现来看,今年上半年GDP增速仍然为7%,处于触底阶段,当前经济基本面的下行走势并没有本质改变,此时不支持股市持续上行。如果后期股市仍然在持续上行,这说明股市存在一定市场泡沫,此时进入有一定的市场风险,随后股市在“降杠杆”的过

程中仍然有大幅暴跌的可能性。

从前期已经获利的股市投资者来讲,尽管当前股市大跌导致投资者获利空间压缩,但是,仍然有投资者有可观的获利空间。从这部分投资来讲,投资者获利之后的目的无非是消费,而不是继续进行投资,看着自己卡里存款的数字不断上升。目前来看,在国内最大宗的消费也就是房子和车子了。当前来讲,相对而言买房子更靠谱,尤其是对于股市已经获利的投资者而言,改善自己的居住环境提高家庭的生活品质势必成为大多数人的追求。再加上当前政策也支持改善住房,因此,股市赚了钱,最合适的消费方向就是购房。从上述角度来看,对于这些股市投资者来讲,此时,当股市基本面已经不再持续上涨之后,当股市已经开始回归

理性之后,股民们更应该想清楚要不要继续留在股市。

但是,对于高位进入股市的股民来讲,尤其是原计划通过股市获利再进行购房,或再进行重新资产配置,当股市不景气之后,股民在股市的损失也相当惨重,对于本来具备改善或购房投资的群体来讲,这个时候可能会因为股市的大幅下跌延缓进入楼市的时间,甚至导致这部分购房群体购房改善生活或进行资产配置的时间搁浅。

因此,毫无疑问,在6月底“降息+定向降准”的市场背景下,对于尚有获利空间的股市投资来讲,把控好央行给股民们最后的解套期“窗口期”显得非常关键,股民们在最后的政策“窗口期”卖股套现买房成为投资的最佳选择。



## 济南: 公积金账户余额可直接还房贷

济南住房公积金管理中心近日出台冲还贷业务细则,从7月20日起,缴存职工可直接利用现有个人住房公积金账户余额冲抵偿还个人住房公积金贷款,改变“先还钱再提钱”的原有流程。

冲还贷业务是指缴存职工可申请使用个人住房公积金账户余额冲抵个人住房公积金贷款本息。按照现行政策,公积金贷款职工如果用公积金账户余额提前还款,需要先筹措资金还贷,然后再拿着相关凭证,提取公积金账户余额。冲还贷业务实际上解决了缴存职工提前归还住房公积金贷款需先期垫付偿还资金的问题。

## 房地产税初稿成型 100万房每月或缴税400元

近日,房产税的消息再次引起市场关注。据国内知名财富管理机构的理财师的了解,目前房地产税立法的初稿已基本成形。未来的房地产税主体税种或由房产税、城镇土地使用税合并而成。

有关房产税,实际早在2011年就开始在上海和重庆两地试点。上海试点的情况是在上海新购且属于该居民家庭第二套及以上住房的,按人均计算,人均超过60平方米的,进行房产税征收。比如一个居民家庭原来已拥有的住房面积共计180平方米,刚好人均60平方米,现又新购一套100平方米的住房总价100万,那么其一年应该缴纳房产税4200元左右。而按新规定,以后购房者每年在支付房产税时,还需要额外支付新增的“城镇土地使用税”。但专家表示,总体的税负水平短期大体不变,对投资者来说,是不是要泪流满面了?

因为据相关统计,在目前的房价构成中,税费及房产商利润占到60%,建筑成本只占40%。在房价中,目前土地占有的税费太多,是形成房价过高的直接原因之一。如果将以往在房价当中一次性缴纳的税费改成按年收取,那么,改革后房地产的开发成本将有大幅度降低。

假如地价和相关税费分70年交,目前售价6000元/平方米的房子,从理论上说,按3600元/平方米的价格销售即可盈利。今后,房产税的征收逐渐向“保有”而征,房地产市场若干年后的情况是很可能是接近于买房容易,养房难。

有关部门表示,房产税立法改革的总体思路是:拟在房地产相关税费负担总体不变的前提下,适当提高保有环节税负,降低建设、交易环节税费负担。但理财师认为,这些可能只是前期的一些“说法”,投资者应当关注的是税赋结构的改变。目前来看,房产税的改革未来是明显不利于多套房、人均面积过大这种持有情况。

## 住建部或立规推行棚户改造 加速存量住房消化

“最近部里面开了一个座谈会,主题是关于棚户区改造工作推进和落实的。在这个会上,提到了要通过完善政策、制定指导意见,提高棚户区改造货币化安置比例。”7月15日清晨,一位地方住房和城乡建设厅的官员告诉记者。

多位地方住房和城乡建设厅的官员也向记者表示,在这次座谈会上,住建部高级领导,围绕推进和落实城市棚户区改造的主题,做出过上述内容的表态。

2015年初,国务院确定了2015-2017年城镇棚户区改造的基本工作规划。2015-2017年间,全国将完成总计1800万套的城镇棚户区改造工作。因此,涉及到棚改居民的安置方式,就成为城市棚户区改造工作过程中的重要环节。

通常情况下,棚户区改造安置有“补砖头”和“补人头”两种安置方式。这两种称谓是住房和城乡建设系统内部的工作术语。前者意指通过住房实物对拆迁户进行安置;后者意指通过货币化的方式,对拆迁户家庭直接进行补偿,由拆迁户家庭在持有货币补偿的情况下,进入住房消费市场,通过购置住房解决安置问题。

“部里面希望提高比例的,是‘补人头’的方式,这个精神早先陈政高部长也开会传达过。”前述地方住房和城乡建设厅的官员告诉记者。2015年4月由住建部牵头在南宁、长春召开的全国棚改片区工作会上,住建部副部长陈政高明确强调,要加大棚改货币化安置力度,提高货币化安置比例。

7月7日,住建部在山东省济南市召开公租房分配入住现场会和棚改工作座谈会。在此次会议上,住建部副部长王宁强调,要制订指导意见,完善政策措施,加快推进棚改货币化安置工作,缩短安置周期,节省过渡费用。同时还表示要加快棚改贷款资金的使用,做好棚改项目台账管理工作,加强项目监督和后续管理,确保完成今年《政府工作报告》中提出的棚改和公租房目标任务,使群众尽快住上新房,享有更好的居住环境和物业服务,满足群众多样化居住需求。