

市场成交下滑未止 中介洗牌不可避免

调控加码一个多月以来,各地二手房成交数据已呈明显下滑趋势。房产经纪行业也不可避免面临周期性“寒潮”,关店潮或在不久的将来出现。

中原地产研究中心统计数据,10月31日-11月6日全国主要城市房产交易成交量继续下调,54城合计签约5.6万套。在月末成交量惯例上行的情况下,签约量继续低位徘徊。这也是今年下半年来第二次合计单月成交跌下6万套,环比下调幅度达20%。

反观上海市场,一名业内资深人士透露,10月份市场成交689.36亿,同比去年665.75亿元仍有微增,但这是基于房价增长的基础上进行统计,成交量实际上在缩水。“10月成交量在2.2万套,这算可以实现微利;如果继续跌破2万套/月,将会有中介出现亏本。”

上述业内资深人士对21世纪经济报道记者反映,成交量下滑,传导到部分电商平台,也将受到较大影响。

流通链条局部中断



同策咨询研究总监张宏伟分析指出,目前市场有两方面因素导致需求短期内被动压缩。从成交角度而言,一手房中,部分需求无法进入住宅市场,部分项目也不着急开盘;另一方面,市场投资需求有所缓解,很难出现较好的成交态势。尤其是二手房市场,由于大部分是置换需求,如果新房预售证未获发放,被置换房源也不敢轻易出售。“交易环节出现

局部中断,从而导致交易有所回落。”

从银行角度来看,以往部分不合规的做法也正在被逐一规避。

上述业内资深人士指出,不仅房源断层,客户也开始出现断层。如本来一套二手房源有100个符合交易条件的客户,调控之后,大约30个不符合条件者被排除在交易市场之外,由此也会影响另外70个潜在客户的成交质量。

新一轮洗牌或将酝酿

张宏伟指出,各大城市中介在进行相关自查过程中,对整个行业都将产生影响,接下来新一轮整合并购或很快出现。

事实上,行业洗牌在每一个调控周期都会出现。2011年、2014年,中介行业均面临过成交量跌破2万套/月不到的行业生死线。早在今年5月,一家业绩进入上海前三甲的中介公司大量关闭门店及裁员。此类情形在前几次调控中均有发

因此,大部分业内人士认为,在2-3个月之后,中介将会出现关闭门店的情况。

一名从事二手房中介交易多年的人士透露,他已经打算不再做二手房经纪人的工作,开始转做一手房交易。理由就是以往二手房交易中间环节存在诸多不透明,而当下政策趋于严格,很难钻空子以实现利益最大化。相对而言,一手房代理可以与房企直接谈佣金,流程透明简单很多。

两部委部署专项检查 商品房不明码标价将受罚

国家发展改革委、住房城乡建设部日前联合发出通知,部署从2016年11月10日至12月10日在全国范围内开展商品房销售明码标价专项检查,检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构,对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店明码标价情况进行检查。

据介绍,销售商品房不明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价;未按规定实行“一套一标”;未一次性公开全部销售房源;商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择;标示信息不全,没有按照规定内容明码标价、公示相关收费以及影响商品房价格的其他因素;采取多种方式明码标价,标价内容不一致;在标价和公示的收费之外加价、另行收取未予标明的费用;其他违反明码标价规定销售商品房的行为等将受到重点查处。

国家发展改革委有关负责人表示,此次专项检查时间紧、任务重,各级价格主管部门、住房城乡建设部门将密切配合、扎实推进,严厉查处价格违法行为,公开曝光典型案例,确保检查工作取得实效,切实维护消费者合法权益。

多地清理“首付贷” 严禁变相突破房贷政策

据报道,前段楼市火爆,不少购房者的资金需求大幅上升,使得“首付贷”“众筹炒房”等违规业务“死灰复燃”。日前,深圳等地相关部门发文,限期清理整顿“首付贷”等违规互联网金融业务。在严禁变相突破住房政策的同时,也对个别房企融资的“旁门左道”进行围堵。

今年3月,“首付贷”被监管部门叫停,深圳、北京、上海等多地P2P平台的“首付贷”产品下架。但近期深圳有企业仍违规开展相关业务,成为当地房地产市场专项整治行动的重点目标。

本月10日,深圳市互联网金融协会发出通知,要求相关互联网金融会员企业,停止“首付贷”“众筹炒房”等各类违规互联网金融业务,已涉及相关违规业务的企业,须在一个月之内完成清理整顿。

“首付贷”死灰复燃并非个别现象,在楼市火爆、购房者资金需求上升的背景下,多地房地产中介、房地产开发商、P2P平台又开始暗中违规操作。近期,济南市、南京市等多地发布了互联网金融风险专项整治工作方案,“首付贷”“众筹买房”等违规互联网金融业务成为重点整治对象。有业内人士指出,“首付贷”屡禁不止,亟待加强常态化打击力度。8月出台的网贷新规增加了对借款上限的规定,自然人20万元、法人100万元的借款上限全面落实之后,或将对违规房地产金融业务起到有效限制。专家还提醒,“首付贷”、“众筹炒房”被清理整顿后,或将产生“变形”产品,监管部门应提高警惕,避免不法分子通过金融“创新”规避监管。

我们应该怎样看待房产税?

随着财政部新老部长的工作交接,社会舆论中关于房产税的讨论多了起来。据观察,其中一些消息传播显然是以情绪驱动为主,将一些地方针对营业用房的房产税征收通知视为针对个人自住用房的政策发布,以致混淆视听。公共舆论中这种情绪的背后,显然是高房价问题又在作祟,激起了普罗大众对相关解决办法的渴求和期待。

一晃5年时间,2011年初上海(楼盘)和重庆(楼盘)两地试点征收个人自住用房的房产税至今,我们能够观察到的政策走向是,单一的房产税试点早已不在有关部门的考虑范围之内,取而代之的是2013年底十八届三中全会中提出的房地产税,涵义

明显更为广阔。而这个提法,又和当年同步启动的财税体制改革整体框架直接相关。当时出任财政部部长并操刀整体框架的楼继伟,显然非常清楚问题的根源所在。可惜的是,在经济周期变化莫测的当下,推进如此彻底的财税体制改革并不容易,事未毕而斯人已去职他任。

要理解2011年至今房地产税改革因果,并对未来趋势有所预判,一些基本的政策渊源和逻辑关系必须了解。首先,房产税并非我国新开征的税种,1986年起实施并延续至今的《房产税暂行条例》已经明确产权所有人必须缴纳房产税,但个人所有非营业性用房,也就是我们通常所说的个人自住用房享有免税待遇。相对应的,除了《条例》明确给出的5类免税房产外,其他房产一直都需要缴纳房产税。

其次,《条例》第1条明确规定:房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收。这一规定所对应的,显然是中国大规模城市化启动之前的情况。30年后的今天,珠三角、长三角等地一些已经城镇化的农村房产是否还应该享有免税待遇?如果不应该,那么当年遗留下的城乡土地和房产区别对待问题,该怎样以合适的方法解决?这又是一个颇为棘手的政策问题。不光是农村房产,城市房产也面临同样问题,权属有所区别的小产权房和普通商品住宅是否应该一视同

仁纳税,其问题逻辑其实是一样的。因此,要想准确定义房产税的税源,一些必要的、触及当下根本的制度调整在所难免。

再次,营改增已经推进至此,如果将房产税确立为未来框架下地方主要财政收入来源,那么其与现行的土地拍卖收入之间应该如何取舍?从国际上看,二者得兼的案例并不多见,两者并行的香港土地出让收入占政府总收入的比重一直远超过差,而且自2007年以来免税或者返还成为香港在差这一税种上的主要做法,目的是调节居民可支配收入。

回到平抑房价这个老问题上。很可惜,已有的统计数据都不支持对普通住宅征收房产税有助于房价下降这个逻辑。因为房产税不是直接税,税负的最终承担者并不一定是产权所有人。以一线城市而论,征收房产税很有可能出现的情况不是房东抛售房产,而是惜售导致供给进一步减少,加剧当前供需不平衡的局面。在当前的货币环境下,如果不是产权所有人家庭财务出了问题,为什么要抛售房产?

因此,房产税和房地产税尽管只有一字之差,但对应到实操层面却差别巨大。真正的房地产税改革,着眼点其实主要在中央和地方政府间的财政关系上。然而,这不会是一蹴而就的事情。

购房咨询
物业服务
问题投诉
新闻爆料



服务台

有事就找《楼市周刊》

0632-3127930
13562215024

