

救市政策即将叫停 金九银十先抑后扬



金九银十先抑后扬,在郑州,于10月份开盘的几个项目掀起的销售热潮,出乎了开发商意料。业内人士分析,之所以出现这一特殊走势,与去年底的救市政策大部分将在年底终止不无关系,对政策叫停的预期促进了成交量的居高不下。

晚报记者 王亚平/文 赵楠/图

政策叫停 市民抢搭“末班车”

2008年底,国务院办公厅下发《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》。此后,上海、北京等数十个大中城市地方政府在地方税等地方权限内也出台了鼓励政策,且几乎所有优惠政策截止日期都在2009年12月31日。

随后,郑州市人民政府推出了《关于促进房地产业持续稳定健康发展的若干意见》,其中主要包括公积金贷款两成首付,贷款最长期限30年;首套商品房购房者房贷利率七折优惠;省内购房,可异地申请住房公积金贷款;90平方米以下商品房契税减半;二手房税费“先缴后补”等17条内容。

当时,郑州市相关部门负责人表示,出台《意见》的目的是为了提高开发商信心,提高消费者信心,最大限度把开发成本和房地产交易成本降下来。

受一揽子救市政策的影响,郑州楼市逐步回暖,尤其是步入2009年,从“小阳春”到刚性需求集中释放,6月~8月的商品房量、价不断攀升,9月持续在高位运行,前三季度楼市强势反弹,商品房成交面积超过去年全年商品房销售面积。

然而,“黄金周”楼市的成交平淡,令人们对后市走向充满猜测,风声四起。不料,伴随着10月热销,郑州多家在售项目负责人坦言,10月楼盘销售业绩要好过9月,加之优惠政策即将叫停等因素,让他们对布局年底楼市信心倍增。

10月17日,正商新蓝钻开盘,当日,共销售房源500多套,成交金额两亿多元。时隔一天,经三路某项目开盘,三幢高层不到一天被一抢而光。参加了郑交会的永威置业副总经理马水旺表示,“到现场的客户不是特别多,但成交率很高,也就是说大部分是有效客户。”

在分析近期楼市销售较好的原因时,他认为,一是刚性需求的持续释放,二是人们对优惠政策叫停产生了心理预期。

应对调整 11月成最佳购房时机

对近期成交量的居高不下,甚至销售热潮涌现,专家表示,优惠政策到期的预期起着较大作用。随着政策叫停期的逼近,如今网络上,不少观点认为11月将是最好的购房时机。

不过,当前,除了购买心理发生变化,大家更关注的则是优惠政策是否到年底都会终止,还是部分终止,部分变通修改继续适用。

有业内人士认为,按目前的供需结构看,政府不大担心优惠政策取消会严重影响楼市成交,但取消应该是个逐渐的过程,普通商品房购房者只交1%的契税政策可能取消,公积金等优惠政策也可能就此止步,营业税等国家规定的政策也很可能全面叫停,只有部分地方税种和信贷政策存在小幅微调可能。

河南财经学院教授刘社对优惠政策叫停问题进行了认真分析,“有利于自住型需求的政策可能会有所保留,如相关税费政策;但利于投资和投机性需求释放的政策应该会最先

停止。特别是那些虽出台但并未严格依照执行的,如二套房贷利率的明紧暗松,现在南京、上海等地二套房贷利率普遍上浮10%已经开始严格执行。”

之所以有此观点,原因在于她认为,“我国实体经济回暖不牢,而真正回暖还需要一段时间,从全局发展看,房地产行业作为重要支柱产业需要继续发挥带动作用,因此在个别政策叫停的同时,个别政策或将做以变通,也有可能出台新政策。中国楼市是政策市,目前正处于政策‘真空期’,市场自然充满猜测,楼市也具有不确定性。”

在刘社看来,临时性政策可应急但不会持续,因此对于购房者而言,任何时候,保持理性,选择优质房源才是适宜之举,盲从心理不可取。

市场表现 量价短期内持续高位

救市优惠政策的出台,助推了郑州楼市的回暖,量、价快速攀升。今年1月份,全市商品住宅销售3501套,商品住宅销售均价为每平方米3908元;9月份,全市商品住宅销售10235套,商品住宅销售均价为每平方米4602元。

临近年底,又恰逢优惠政策即将被叫停的节点,楼市量、价会呈现怎样的变化,备受业界瞩目。“从10月份成交的客户需求来看,目前入市的大部分还是刚性需求,以35岁以下的年轻人为主。目前,大多数购房者对救市政策即将叫停还不是很了解,随着媒体的

宣传和置业顾问的讲解,11月份楼市销售可能受此影响将加大。”马水旺告诉记者,“对于房价,消费者还是认为有些偏高,但是平抑房价不容易,必须加大土地供应量和住房供应量。”

对于未来楼市,刘社最担心的还是政府应对通货膨胀有无良策,“若控制得好,房价将会稳定,若控制不好,不但房价上涨,所有物品价格都会上涨,天量放贷导致大量资金流入股市和楼市,各城市房价都有虚高,只是程度不同,如果没能做好防通胀,可能会带动连锁反应,其他商品价格慢慢上涨,届时,为规避存款缩水,会有越来越多人选择买房保值。”

她认为,年前的两个月郑州商品房的量、价或许还会继续在高位运行,越来越多的人防止财富缩水,逐步把资金转移到楼市,用以保值增值。接下来,人们对政策叫停的预期会逐步发挥作用。但房价会不会一直保持这样的高位,存在不确定性,不过如果以更为长远的眼光看,现在的房价也就还处在较低水平。

据了解,将于11月开盘或加推房源的项目也有十多个,眼下多家项目已积累了相当多的有效客户,只待开盘当日的成交高潮来临。

楼市预期 二手房将迎来交易潮

同样面临政策叫停的二手房市场近期频频传出成交激增的消息,郑州市场表现尚不明显,不过有业内人士认为,未来一个多月时间,郑州二手房市场将迎来一波密集的成交行情。

本周一,记者来到位于大学路的一家中介门店,店内咨询者寥寥,一位销售人员表示,现在为赶优惠政策“末班车”而来售房的客户不多,成交业绩平平。

在工人路的一中介门店,记者遇到了正在咨询的赵女士,问及税费优惠政策是否影响她的买房计划时,她表示,“不很清楚这个政策”,最关心的还是价格和房源品质。

随后记者又走访了多家门店,购房者普遍认为价格偏高且对政策叫停一事了解不多。“从公司监测到的数据显示,10月份郑州二手房销售较为平稳,优惠政策即将叫停的消息对市场影响尚不明显,目前,销售人员会把这一消息告知购房者,随着消息的传递,成交量有可能在11月下旬出现小高潮。”美华房产总经理乔小勇介绍说。

搜房网郑州二手房运营总监王如合也较为认同该观点,他说,与一线城市相比,各政策带来的市场反应在郑州显现都会稍晚一些,之前人们对优惠叫停这一时间节点不是很清楚,市场声音的增多会逐步影响他们的买卖行为。

刘社认为,优惠政策的叫停将对二手房市场产生较大刺激作用,因为一套二手房的税费优惠幅度很大,一旦优惠终止,买卖双方都要负担一大笔交易费用,因此年底前两个月,二手房市场的交易高峰可期。

名家布道清华·忆江南

2009中国最佳商业模式河南峰会盛大举行

10月30日,清华·忆江南邀请龙永图、赵晓、王治国等经济学大师,在江南春温泉酒店为大家布道讲学《复苏:中国宏观经济的走势和解读》,在目前全球经济形势众说纷纭、走势微妙的国际背景下,专家们的智者之声,为大家呈现了一场经济与思想的盛宴。

通过本次活动,参与者也对清华·忆江南的原生态自然环境情有独钟,其美如国画的自然美景和深掘地下1800米的温泉,正是人们理想的发源地,心灵的桃花源。

房地产业是中国的朝阳产业

龙永图 博鳌亚洲论坛秘书长,原外经贸部副部长

新一轮的经济全球化的主要带头人还是发达国家。由于跨国公司主要的贸易和投资活动会转向发展中国家,所以跨国公司的本地化的战略会加快实施。全球范围内的产业结构调整也会继续进行。

中国经济发展的两个基本动力,一个是工业化,一个是城镇化。这次金融危机对我们最大的启示,就是我们中国在发展工业化方面,还要继续发展劳动密集型的传统产业。这些劳动密集型产业也是我们中国参与经济全球化,参与国际分工的强项。

中国的房地产业肯定是中国的朝阳产业。因为中国的城镇化进程还将继续,城镇化

的步伐和人口转移的要求,肯定会推动中国的房地产业继续发展几十年。这是历史发展的客观规律。

经济的基本走势还是在工业化和城镇化的推动之下,一步一个台阶地走向比较深高的地方。

龙永图说:“我觉得我们现在特别强调中国GDP在中国软实力的问题。所以我觉得在进一步提高中国的软实力问题上还有很长的路要走。大家不要盲目崇拜GDP,GDP只是一个标准,只是一个因素,而不是决定性的因素。决定性的因素对于一个国家来讲,除了它的硬实力以外,还有它的软实力。”

市场或将经历温和调整

赵晓 著名经济学博士,前国资委研究中心宏观战略部部长

中国经济在2008年经历了特别大的政策反复,年初是紧缩,到年中是一保一控,到了年末是全力保增长。正是在这样一个波澜起伏的大形势下,去年底,中共中央国务院提出了“扩大内需”的战略举措。在货币上实施了一个积极宽松的政策,扩张的货币政策带来了一个积极宽松的政策,扩张的货币政策带来了一个积极宽松的政策,扩张的货币政策带来了一个积极宽松的政策。

这一年来,房地产市场买卖信心得到较大提升,房地产开发的景气指数经历了一个V形复苏,但是短短几个月,中国楼市也包括中国经济,从一个很危险的境地突然变得热火朝天。

未来经济的运行可能朝两个方向发展。一是特别好,经济持续复苏。因为现在投资已经在回升了,资产市场也复苏了。接下来我们希望实体经济也复苏,整个中国经济都走向很好,这就是持续复苏。二是最坏的可能性。一点点类似于滞胀,经济停止,通货膨胀,或者经济停滞物价高涨。这是一个新的敌人,这个敌人比经济衰退的敌人还要可怕。

眼下,市场可能会有一个温和的调整。二手房的契税、交易税的政策都是2009年年末到头,很可能在明年也不会延续,所以目前房地产市场处在一个较为微妙的时期。

晚报记者 王亚平 赵蕾