

· 腕说 ·

不动产登记不会导致房价大跌

杨红旭
上海易居房地产研究院
副院长

3月1日起实行不动产统一登记,使得市场传言中国房价要开始下跌了。对此,杨红旭认为应当理性看待《不动产登记暂行条例》的实施。其一,不动产登记并非为了抑制房价,而是政府更加有效地管理不动产,更加有力地保护不动产权利人的财产权的政策;其二,不动产登记与房产税没有直接关系。对于拥有多套房、房屋来源不正的官员或准官员(国企领导)而言,他们怕的是反腐,所以选择处理掉一些房产,但这一进程早就进行两三年了;其三,人们的恐慌情绪将随着时间推移而缓解。事实上,即使是房产税实施,房价也不一定会大跌,国际上也无此先例。

房产税比例应低于1%

李稻葵
清华大学中国与世界经济研究中心主任

对于备受关注的房产税问题,李稻葵认为应该适时推出,至少在一部分地区应该先推出,比如房地产有上涨空间的地区,意义在于给地方政府比较稳定的、可以和百姓形成良性互动的税种,交给最基层的政府使用,直接用于业主住房大环境的改善,诸如治安、基础设施建设以及城市环境治理,把房产税看成是一个大物业费的概念,维护小区的物业环境,是良税而不是恶税。依赖房产税来调控房价只能是杯水车薪、望洋兴叹。房产税的比例应该是低于1%,短期内也不可能成为地方税收的主要来源。房产税税率要低,而且是普世的,人人都要交,而不是一部分人交。同时强调机制建设,纳税人要问责,要对税收使用者问责。

降息后楼市趋稳或缓解银行惜贷

李宇嘉
深圳市房地产研究中心
研究员

目前,楼市供求格局、市场预期已经完全不同过去,重点城市可售住房总量同比增长30%以上,其他城市库存量更大,即便降准降息,楼市也不大可能出现过去“一有刺激便火爆”的局面。但是,再次降息有助于形成继续降息的预期,房贷成本不断下降,激励刚需和改善性需求积极入市。更为重要的是,若楼市需求能够保持稳定而不是快速下滑,一方面会夯实重点城市楼市回升局面,并带动全国楼市企稳,确保房地产去库存顺利实现;另一方面,需求稳定和库存消化后,新开工和开发投资在高位上待得更久一些,实体经济增速至少不会快速下滑;最后,整体楼市稳定,将通过“安全垫”效应,使得银行存量贷款质量不会出现下滑,不仅银行惜贷的情绪会得到缓解,而且将会增加贷款对于实体经济的支持。

二三线楼市崩盘绝对是浮夸

高炜
营口市副市长

二三线楼市“崩盘论”完全是耸人听闻的言论,是一种“浮夸”语言,许多二三线楼市已告别了“野蛮成长”阶段。高炜认为,一、目前中国的城镇化率仅为54%,仍有上升空间,这样的上升空间必然带来刚需进入市场,2014年中国城镇人口增加了1800万人,城镇化率提高了1.04个百分点,所以城镇化的背景会造成新进城市人口对房地产的刚性需求是长期的。至于房地产市场在一定时间内出现调整,这也是正常的。二、刚需的“高峰”时期正在到来,也就是1985-1991年的人群开始释放财富时点已经到来,这一波刚需可能远小于上一轮楼市高峰(“70后”),但不管怎样这群人将给一、二、三线等楼市带来巨大的市场。

2月公寓豪宅成交96套同比上涨48%

“刚性”豪宅成市场新宠

迈过2月传统淡季之后,北京高端项目有望出现一轮集中供应高峰。今年2月,北京59个在售报价超过6万元/平方米的公寓豪宅中,仅有19个产品实现成交,占在售公寓豪宅总量的1/3。这19个项目累计销售了96套公寓豪宅产品,成交总面积达1.57万平方米,同比出现大幅增长,成交套数、成交面积同比分别上涨48%、12%。

千万元成分水岭

从成交结构特征上看,2月豪宅市场成交主力集中在中端豪宅产品上,亚豪机构统计数据示,2月,总价在1000万元以下的公寓豪宅累计成交61套,成交总面积为7049平方米,在总成交中占比分别达64%、45%。

对此,亚豪机构副总经理任启鑫分析表示,随着政府加大国内经济转型和产业结构调整力度,国内经济增长放缓,经济下行压力凸显,对于财富阶层来说,宏观经济的下行造成家庭可支配收入减少,影响了财富阶层对顶级豪宅的投资意愿,对于未来经济、市场层面的不确定性,使其在顶级豪宅上的投资更为谨慎。

随着2014年下半年“首套房”认定标准的放宽,以及信贷放松、降息等利好政策的相继实施,在进一步改善购房者预期的同时,也降低了改善型客群的首付资金门槛,促使其入市意愿快速上升。由于这类客群主要是出于改善居住品质、提升居住条件等需求,置业目的明确,因而具备交通、配套、产品等优势,同时总价又较低的



公寓豪宅项目成为市场热点,如京投银泰琨御府、华润万橡府等项目热销,改善型豪宅的市场需求呈现出一定的刚性特点。

海淀豪宅最扎堆

亚豪机构统计数据示,2月在实现成交的19个公寓豪宅项目中,共有6个项目位于海淀区,6个项目累计实现成交63套,占公寓豪宅市场总成交量的66%,成交总面积9073平方米,占比高达58%。

实现成交的6个豪宅项目中,除五矿万科·如园外,其余5个项目均于2014年下半年或2015年初入市。

业内人士表示,海淀区区域内名校云集所带来

的学区需求,以及高新技术产业集群产生的财富新贵,使得区域内购房需求旺盛,2011-2014年海淀区仅成交8宗居住用地,受土地供应影响,区域内住宅供应稀缺,此前该区域供应除万科如园、西山壹号院等老项目外,几无纯新盘入市,2014年琨御府、华润万橡府、保利海德公园等纯新盘的入市弥补了区域高端项目供应空白,极具优势的地理位置及配套,以及合理的定价,使得项目成交位居成交排行前列。

环境成首要因素

随着对雾霾天气危害认识的不断加强,对于环境的选择成为了置业的首

要因素。处于上风上水的海淀区域是导致豪宅成交集中的重要原因。

一些环境资源优势明显的区域的项目,迎来了一轮升温。目前,平谷区楼盘普遍迎来了销售“增温”,其中拥有超高的性价比,并在教育配套方面具有较明显优势的首城汇景湾,表现尤为突出,项目对面即是北京师范大学附属中学与东交民巷小学。这种近在咫尺的教育配套是新开发地产项目中不可多得的,这也体现了首城汇景湾项目在学区方面的优势。

作为首城进军平谷首个力作,首城汇景湾位于地铁平谷线马坊站,未来轨道的开通运营,交通发达,30分钟到达城区,实现生活自由切换,对于资金有限的京郊置业人群无疑是一个很大的诱惑。

首城负责人对北京商报记者说,目前汇景湾接近双百的去化率和收房率意味着置业者对汇景湾项目的认可,同时伴随着人们对于居住环境的追求,平谷的自然优势会更加明显,预计伴随着3月小阳春和降息的双重利好,项目还将迎来一轮销售高峰。

北京商报记者 赖大臣

楼市观察

中介“免费时代”还有多远

赖大臣

丝毫不亚于红包大战的房地产中介行业变局越来越令人眼花缭乱,看着地铁里铺天盖地的“房屋买卖佣金0.5%、租房佣金1折”广告,让整个北京城的人跃动起来,特别是租房佣金的大幅下调,惠及人群几百万。但是笔者设想,照这样拼下去,房地产中介的“免费时代”还会远吗?

以前提起免费肯定会引起商家的反感,免费还开店做生意干什么?可是近年来人们生活中出现免费的东西越来越多,比如早些年的“360”宣布免费,不仅企业的收入没有减少,而且一举成为了行业的老大。同时高速、

WiFi、商品等免费东西越来越多。特别是在互联网时代免费空间、免费域名、免费blog,甚至免费网站,免费的东西在网络上无处不在。

免费不再是一种洪水猛兽而是一种积极的营销行为,是商家抢占市场占有率的有效手段。今天我看到在互联网企业积极深入二手房中介行业后,实行多年的房屋买卖佣金3%的行业标准被“房天下”拉低到了0.5%,同时曾经约定俗成租赁佣金为一个月房租的标准也被打破,链家借助了丁租房平台,佣金只为5天房租,而房天下只以为以前的1折。

伴随着互联网思维的

渗透,多年来的二手中介行业的价格垄断正在被打破。不过笔者觉得,与其这样逐步改变,不如做一个大胆的尝试直接改为“免费”。

这个看起来有点耸人听闻,但是从中介行业的自身特点来分析有其内在的逻辑性。首先二手中介行业是一个代卖的过程,本身并没有资源,也没有定价权,只是帮助客户出售或买入,本质是信息的一个贩卖过程;其次,在二手房买卖和租赁过程中,中介公司并没有提供充分的服务。这个就决定了在互联网时代,信息交换加速的大背景下,这种纯靠信息贩卖而且门槛较低

的行业不可能再攫取高额的利润。

畅想未来二手中介行业的免费,并不意味着不收费,二手中介公司可以收取附加服务费。比如某套房源业主急于出手,二手中介公司利用自身的资源,将其推送首页重点宣传,同时对房屋进行美化包装,并重新定位等附加服务,让房屋尽快成交或是溢价成交,这样的服务一定会得到市场的认可。

如果还和以前一样只是拿着钥匙带着客户去看房、约业主签个约,然后在协助办理一下过户手续,就要收取几万元的中介费的时代显然不会再出现了。