



新北京楼市周刊

Estate Weekly



地产周刊订阅号

B1-B4

2015.12.24

总第592期 今日4版 每周四出版
新闻热线 64101886
执行主编 赖大臣

刚刚闭幕的中央经济工作会议确定去库存上升战略层面,正式成为2016年五大经济任务之一。在提出去库存多条政策方向中,其中的鼓励开发商降价和“取消过时的限制性措施”引发各界关注。业内猜测,一直以来限购在全国范围内持续开闸,但最严厉的“北京限购”一直从未松动。在联想起不久前松绑的房企预售资金提取,此番中央政策的提出可能意味着北京将会有放松限购政策的可能。但也有观点表示,北京住宅市场仍然处于供不应求局面,限购松绑显然还不是最佳时机。未来,增加二手房流通效率,可能更符合“取消过时的限制性措施”的政策方向,二手个税有望减免。

豪宅供应压顶 二手房流通率低

谁会是“取消过时限制性措施”受益者

豪宅闸门开启?

“豪宅作为高端人士资产配置中的重要组成部分已是公开的秘密。”一位财富管理公司相关人士表示,受限购等因素影响,通常为多次置业的高端人士不具备再次置业的资格。若以公司名义购买,需要缴纳的税费与个人购房相比将多出营业税、城市维护建设税、教育附加费、土地增值税和企业所得税等诸多税种,无论是在先期购买还是在未来交易时,税费成本都将大大增加。

“当前市场上豪宅项目均在数千万元甚至亿元以上,非普通财力人士所能触及。”限购令长期将高净值人群阻挡在购置人群之外,北京楼市已经呈现出豪宅供给严重过剩的局面。

资料显示,从今年初丰台白盆窑拍出北京土地成交史上总价“地王”后,丰台西局、海淀西北旺、朝阳孙河和东坝、丰台石榴庄及樊家村,北京新晋“地王”不断增加。而且地价远超房价现象也接连出现,按照“面粉与面包”的逻辑,地价的攀升必然引发商品住宅出现高端化趋势。

“值得注意的是,非豪宅区也将供应大量的豪宅项目,将明显影响市场定价。”中原地产首席研究员张大伟表示,北京预计在2016年待售的顶豪项目达到50个,住宅数量则超过3000套。虽然对于豪宅项目来说,正常的销售周期都起码在十年以上,但在目前这种情况下,豪宅市场的分化将非常严重。未来入市的50个顶豪项目中,活得滋润的可能只有10个,10-20个能够勉强活着,更多的可能将遇到非常大的风险。

“如果限购持续,未来两年内,豪宅项目的生存危机必然会空前加剧。”按照本轮高层提出去库存政策思路,未来库存已经明显过剩的豪宅市场可能成为限购放开的首轮受益者。

豪宅蓄水池不容忽视

另一个情况也许暂时还未能受到人们的广泛关注,即美联储加息对中国房地产的影响。

中原地产首席分析师表示,随着美联储加息,以及叠加人民币的供需结构,人民币中长期贬值既成事实。一旦人民币改变升值预期,将出现趋势性的贬值变化,投资中国房产依靠人民币升值稳赚的时代将终结。

对于豪宅市场,未来可能更多的资金进入欧美市场,对于新兴市场的资产和大



宗商品很可能吸引力降低。以往希望在国内购买豪宅抵御资产贬值的高端人士可能出现下降。

另一个行业人士分析,美联储加息对一线城市的高端投资将会有影响。例如北京四环、上海内环高端物业价值升值空间将受到抑制,目前已经出现外资

批量撤离的现象,由此国内高端投资也必然受到影响。

一方面是北京豪宅井喷供应;另一方面是高端项目的需求下滑,也许政策不可能不去权衡。实际上,去年北京限制定价过高的豪宅入市销售的“限高令”早已悄然“消失”,单价“10万+”的顶豪获批入

市已不再是新鲜事。位于海淀区的中赫万柳书院刚刚成交的一套顶层复式住宅的签约单价已达20.3万元/平方米,创造了目前北京房地产市场的最高成交单价。

另外,今年8月出台的“限外令”,也能说明一定问题。目前,根据新规定,有资格的境外机构和个人可以购买符合实际需要的自用、自住商品房。

业内人士表示,对于管理部门而言,预防国内资金外流,打开高端楼市作为资金“蓄水池”不失为一个有效手段。随着楼市内外环境的变化,限购从高端市场开始出现“松动”的可能并非没有,只是手段和方式需要拿捏精准。

“过时”成关键词

市场上对政策的理解存在分歧。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,目前政策提出“取消过时的限制性措施”主要是指房企开发环节,不是人们猜想的地产销售环节,市场不能盲目乐观。未来“取消过时的限制性措施”包括注册、审批、资金管理等方面,主要是针对当前行业投资下降的趋势,为了进一步促动行业投资。

同样,亚豪机构市场总监郭毅表示,限制性措施含义甚广,最引人瞩目的当属限购政策,但要注意“取消限购性措施”前有个关键词“过时的”。“过时”即不符合当前发展要求,与已经执行政策相冲突。例如,北京刚刚调整了关于预售资金的提取时限。

在目前仍处于执行限购的“北上广深”今年成交量普遍上扬的背景下,限购是否“过时”尚需画个问号。此外,住房限购的另一重意义在于控制北京常住人口规模。而且,是否取消限购关键还是看供需情况,目前从北京楼市总体供需分析,2014-2015年,北京出让住宅用地中纯商品住宅用地面积不过600余万平方米,而仅今年一年,北京纯商品住宅的成交面积就接近700万平方米。两年供地相当于一年的市场“去化”,北京纯商品住宅市场长期仍然处于供不应求的形势。北京尚不存在取消限购的基础。

郭毅预测,调动二手房市场的流通性,可能会成为政策修正的要点。

当前,二手房市场的税负过高,虽然营业税的减免年限已从五年改为两年,但二手个税依然要“满五惟一”才能享受税收优惠,降低了二手房的流通效率。因而在“取消过时的限制性措施”的新方向之下,二手个税有望得以减免。

北京商报记者 董家声