

A2 3月仅17楼盘计划入市

尽管“京十五条”落地只有一周,但是对于市场的影响却逐步显露出来,交易量飞速下降,新盘报价止涨的现象已然出现。3月北京市计划推盘项目17个,其中纯新盘4个。

A3 调控高压下开发商呈现分化

继中弘·北京像素率先推出一次性付款8折优惠促销政策后,“京十五条”让越来越多的企业开始打折促销,让众多购房者看到了史上最严厉的“限购令”出台后,房价下行的希望。

A4 商住项目频现“日光盘”

据北京市房地产交易管理网数据显示,自从2月16日“京十五条”落地后,北京期房商办类地产认购数量明显上涨,截止到20日,认购总套数达到288套,环比新政落地前4天上涨了122%。

“京十五条”给市场带来的震撼力让人始料未及,交易量急速下跌。由于升级版限购政策的严格规定,让市场出现了无论交易量还是供应量全面紧缩的局面,市场购买人群被严格限制,购买力急剧下降,许多业主改售为租,而且将租赁价格非理性地炒高。同时,市场上还流传着许多逃避限购政策的“偏方”,假离婚、假社保、假公司等等。



房租价格遭非理性推高

严政下楼市多渠道“变通”

“京十五条”后 中介:房租一日一价

“2月17日,‘京十五条’刚开始执行的第一天,我就签了七八单的租赁,而且价格一日一价。”我爱我家新世界家园门店的一位经纪人向记者表示。

“京十五条”的强势落地,让市场的大部分购买力被冻结,尽管手里握着大量的资金,由于无法提供社保、纳税证明,这部分高端客户只能转向租赁市场。另一方面,由于不满5年将征收全额营业税的规定,致使不少卖房者由售转租,大量优质房源被迫进入租赁市场,客观上提高了房租价格。

记者走访北京市的一

些区域发现,“京十五条”后,北京市部分区域的房屋租赁价格出现了大幅度上涨。在金融街,春节前一套两居的租赁价格在9000元/月左右,而现在最高的价格已经达到了1.6万元/月,最低的也达到了1.3万元/月。同样的情况也出现在崇文门区域的富贵园,春节前该小区的一居室租金价格在3000元/月,而现在基本上达到了3500元/月。根据协成机构的统计,新政落地北京后,北京市的租赁市场成交量被炒高了35%。

记者从北京中原了解到,去年由于两轮新政的出台,被房屋租赁市场当作价格上涨的契机。根据北京中原的统计,2010年北京租金全年均

价达到了2618元/套,环比2009年的2215元/套平均上涨了18.2%。去年租金最明显的上涨发生在5月以后。

尽管去年住建部出台政策明令禁止合租,但是目前北京租房市场的监管还处于政策的“空白”。今年2月1日执行的租赁管理办法在逐渐落实中,北京的区域细则也随之出台,但是市民对房屋出租的纳税意识不是很强,目前除部分大中介公司成交的交易外,纳税比例比较低。相比买卖交易,租赁交易不涉及产权登记,所以备案不彻底,目前北京履行网上登记备案手续的租赁交易量据称不足总数的20%。因此政策一趋紧房租市场的价格就会应势上涨。

购房者须谨慎对待 购房“偏方”

升级版的限购让最近市场各种购房“偏方”广为流传,如假离婚、假社保、假纳税证明等等,甚至还有人提出了利用公司名义买房的招数。

最近,张先生想在学校边上给自己将要上小学的孩子买一套学区房,按照北京市小学的划片管理,只有拥有该小学附近的户口,才能上重点小学。但是随着北京加强版的限购政策出台,让张先生愁眉不展,自己名下已经拥有两套住房,一套自己居住,一套是父母在居住,哪套都不能在短期内出售,按照“京十五条”的

规定,他只有出售一套住房才能购买新的房产。

为了解决这一难题,房产经纪公司为其支招,可以张先生名下的公司名义购买房产,并不受到限购政策的影响,这让张先生想铤而走险,尝试偏方。

但是记者随即向有关专业公司咨询该问题。北京中原地产的有关人员向记者表示,尽管目前对于公司购房没有明确的限制,但是付出的税费要远远高于个人购房。首先在买卖过程中,需要缴纳高于个人的契税,公司购房的契税为3%,而个人购房的契税仅为1%。其次,公司购房每年还需要缴纳房产税,税率为房产总价的1.2%,可以打7

折,对于一套200万元的房产,每年需要交付1.6万元左右。最后,如果将该房产以公司的名义再次出售,需要缴纳17%的税费。因此以公司名义购房的途径操作起来十分困难。

此外,购房专家也指出,假离婚、假社保、假纳税证明等也存在着风险,北京就曾经出现过假离婚买房而闹得变成真离婚,“房人两空”的例子。

同时这次改版后的北京市房地产交易管理网将增加严格的资格审查程序,并将联合民政等其他部门的审查,因此购房者不要抱有侥幸心理。

商报记者 赖大臣
新华社/供图

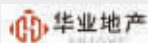
万年地产 12.1亿元拿地



2月21日,北京万年基业建设投资有限公司和北京万年花城房地产开发有限公司联合体121090万元竞得丰台区长辛店北部居住区一期地块。

小编插话:沉寂多年的万年地产终于有新项目了。

华业地产 23.25亿元拿通州三块地



2月16日,第三轮调控下的京城土地市场冷清开标,通州区运河核心三地块入市。最终华业地产以总金额23.25亿元将三块土地斩获。

小编插话:加上此前收购的项目,华业在通州成为了“最大的地主”。

万科 收编番禺别墅大盘



万科将收购位于番禺区的豪宅项目新光城市花园。原开发商为广州世纪新光房地产开发有限公司,项目是华南板块目前规模最大的别墅社区。

小编插话:曲线进入,千亿后万科扩张势头不减。

招商地产 高层变动

招商地产发布公告称,原董事长孙承铭已辞职,原公司董事总经理林少斌升任董事长,原公司董事杨天平升任副董事长,原副总经理贺建亚升任总经理。作为地产上市公司四大龙头之一,招商地产去年的业绩与万科、保利、金地这三家龙头公司相比,增长速度和规模明显落后。

小编插话:近期高管跳槽成为楼市一景。