

新华社发文五问房地产业走向

新政实施近3月,房地产市场变化背后释放怎样的信号



时至年中,房地产市场发生了新的变化。商品房成交量持续下滑,一线城市房价开始松动,土地市场连续流拍,二手房量价齐降,一线城市租金快速上涨。房地产市场的骤然变化,背后究竟蕴藏什么含义,释放怎样的信号?



图据CFP

A 房价是松动还是“假摔”?

房价已经出现了新的变化:上涨的“步伐”正在放慢,甚至出现下降。国家统计局的数据显示,5月份,70个大中城市新建商品房价格涨幅比4月回落0.3个百分点,二手房价格环比下降0.4%,这是自2009年4月以来首次出现回落。

当前人们最为关注的是未来走势如何。中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长柴强描绘出调控下市场变化的链条:观望—局部促销—全面促销—局部降价—全面降价。认为当前正处于局部促销与全面促销的转换阶段。

国务院发展研究中心专家巴曙松表示,新政后楼市成交量萎缩的趋势持续下去的话,加上今年5.6亿平方米的新增住宅供给量,下半年一线城市房价也将面临下调压力。

B 土地市场“地王”中途离场或永久谢幕?

一度“地王”频出的土地市场,上半年连续出现流拍现象,这也是上半年房地产市场的新变化。据北京市土地整理储备中心数据显示,6月北京成交23宗土地,仅3宗住宅和含住宅项目用地。当月全市土地出让收入33.097亿元,比5月缩水近七成。

土地市场的新变化,一方面缘于政府加大土地供应,另一方面部分城市完善土地招拍挂制度。不过,也有专家担心,如果城市土地市场低迷,

供应量和成交量缩水,并未引起“抄底进场”,由于滞后效应,一些城市将无法完成今年供地计划,影响明年后住宅供应。

C 租赁市场

租金上涨是常态还是异动?

与逐步降温的住房销售市场不同,近期一线城市租赁市场火热。北京、上海、广州、深圳等城市房屋租赁价格平均涨幅超过10%,一些地方甚至超过20%。一些专家分析,近期租金上涨是多种因素交织而成,但部分区域上涨过快与个别中介机构炒作有关。

国务院发展研究中心研究员廖英敏说:“一手房市场刚性需求持币观望,不排除部分转向租赁市场,另一方面,业主由于看跌市场,也会由卖转租。”

中原地产华北区总经理李文杰表示,随着宏观调控深入,房价出现明显回落,将有更多待售房源转入租赁市场,供大于求的局面可能再度出现。加上政策新租房供应的增多,预计未来房屋租金将出现回落。

D 房贷政策

是继续从紧还是稍有松动?

央行数据显示,在政策出台后的5月份,我国房地产个人按揭贷款增量较上月回落近400亿元,环比跌幅超过15%。尽管6月份数据尚未出来,但分析人士认为,房贷缩量已是板上钉钉的事。

“在政策的引导下,楼市正在经历金融去杠杆化的过程。”中国社科

院金融所金融市场研究室主任尹中立指出,房地产开发是一个资金密集型活动,资金的渠道主要有四条:资本市场、银行贷款、预售及建筑企业的垫资。现在的情况是,这些融资的渠道基本上都被堵上。

不过专家也指出,目前市场已进入深度博弈期,政策是否出现松动备受关注。不少专家建议,对于已出台的政策应坚定执行,不能松动,避免市场摇摆。当然,他们提出也不宜再出台新的从紧措施。

E 税收政策

是杀手锏还是防火墙?

新一轮调控政策中,房地产税收政策引发市场的猜想和高度关注。来自REICO工作室的博士任荣荣说:“无论近期内物业税(房产税)是否真正开征,未来房产保有环节征税将不可避免。”

对房地产保有环节征税,在很多人眼里认为是遏制高房价的杀手锏,也有观点认为,开征此类税种不能从根本上解决房价上涨。

对此,财政部财政科学研究所所长贾康认为,尽管物业税不能改变土地资源制约下的房价上扬的长期趋势,但是有了这个保有环节的税收,会使我们的房地产市场商品房需求的总规模,表现出更少泡沫、空置率下降、资源配置效率和土地利用效率上升、总体的房价表现更沉稳,更有效减少房价大起大落所带来的负面效应和对社会生活的冲击。会使城镇化过程中住房的需求表现、购买意愿和房价形成,表现得较为理性沉稳。

据新华社

□ 相关新闻

中央摸底楼市反应 防止调控政策误伤经济

记者获悉,6月底,中央高层委托有关机构赴北京、上海、广州、深圳进行楼市调研,并且征求民间研究机构意见,以此更真实地了解目前政策对房地产市场带来的影响,防止楼市调控对经济造成误伤,为制定下一阶段楼市调控政策作准备。深圳地区唯一被征求意见的民间机构对中央调控提出的建议是尽快取消“双限双认”。

“这次中央的调研听取我们这样的民间研究机构的意见,在以前是没有出现的。这表明了中央迫切地希望了解市场最为真实的情况。”参与此次深圳地区调研的本土机构房地内参的总经理尹香武向记者透露,“调研了解的情况包括新国十条后投资者的动态、‘双限双认’的影响、如何推动保障房建设。”针对中央的调研,尹香武提出了5条建议,其中最为核心的是要取消“双限双认”政策。“如果严格执行该政策超过一年,一、二线城市的住宅房价降幅可能超过30%,影响极为深远。”尹香武表示,“双限双认”对经济将造成较大的误伤,只能作为阶段性政策,一定要取消。

尹香武还透露,预计在各地的保障房规划方案、可执行细则出台后,中央很可能在四季度取消“双限双认”政策。但这并不意味着中央楼市调控的放松,而可能是通过提高首付或房产税进行替代。

据《上海证券报》

230元拍下29英寸电视 民品拍卖成都起步

7月10日下午,二环路西二段,某拍卖公司举行了一场民品拍卖会:袖珍电吹风、3升电饭煲、二手电子狗、茶壶饭锅、瓷器摆件……这些生活中随处可见的用品,也登上了拍卖会。资深买家认为,在跳蚤市场等传统二手市场逐渐消失的情况下,民品拍卖逐渐成为家庭理财、节省开支的新手段。

“230元,还有出价吗?230元成交!”7月10日下午,一台29英寸的电视机以230元的价格成功拍卖。记者在拍卖现场看到,大部分民品拍卖物都是生活用品,其中既有商家由于各种原因没有出清的尾货,也有普通市民家中闲置的各类物品,当然,还有来自民间收藏的有趣物件。大大小小的拍品井然有序地陈列在展示厅里,俨然是一个小型的跳蚤市场。而在价格方面,民品拍卖也让人心动:精致的蝎子摆件,起拍

价仅30元,3L电饭煲80元起,一般成交价仅比起拍价高约三成左右。

市民任小姐就是通过朋友介绍开始参与民品拍卖的。“去年底,我听朋友说有民品拍卖这么一回事,因为家住得比较近,就随便看了看。没想到半年来确实淘到了不少‘相因’的东西。现在基本上每场都要来。”任小姐说道。前天,她仅用25元就拍到了一套不锈钢刀具。

“我们去年10月开始对民品拍卖进行试水,没想到效果还很好。”这家拍卖公司的董事长曹文光说道。在他看来,虽然拍卖行从民品拍卖中获得的利润并不多,但是由于民品拍卖具有物美价廉的特点,对普通市民具有很大吸引力。随着参与的人越来越多,无形中也就为拍卖行做了广告。

实习生 赵雅儒 记者 李欣忆

江口醇股权转让将画句号 20名自然人联合接下34%股权

四川知名白酒江口醇的股份改制取得重大进展,包含公司部分中层在内的20名自然人组成的联合体,将整体接下江口醇34.39%的国有股权。昨日,知情人士向本报记者透露,如果不出意外,本周三,双方将签下股权转让协议。

挂牌延期 20名自然人接招

今年5月17日,四川江口醇酒业(集团)有限公司在西南联合产权交易所挂出34.39%国有股权转让公告,欲以5800万元的挂牌价转让公司34.39%的国有股权。此次挂牌转让公告出来,一直到6月11日挂牌时间结束,均无任何企业和自然人前来报名。按照相关程序,西南联交所决定将挂牌转让时间再延续10个工作日。在延期最后阶段,终于有了唯一一个报名者。但是,最后出现的这个报名者,却是一个特殊的群体:是由20名自然人组成的自然人联合体。

据知情人介绍,这20名自然人,有公司部分中层,还有一些外部人士,包括公司中层的一些亲戚,他们单个人均无力拿出这么多现金接下这部分股权,但联合起来凑足了钱,出资最多的超过了1000万元。据悉,这20名自然人中,没有公司高层。

不过,在开始阶段,此次股权转让让方平昌县国资委有些犹豫:原计划是希望引入一个有实

力的战略投资者,推进股份制改革,最后来的却是20名自然人,这是否有违此次改革的初衷?但作为此次挂牌交易的第三方,西南联交所认为,按此次挂牌公告提出的要求,这20名自然人组成的联合体符合转让提出的条件,交易应该继续推进。

本周三签协议 转让价为5800万

知情人向本报记者透露,经过各方协商,最后终于达成一致意见,平昌国资委同意将这部分股权转让给这20名自然人联合体,并计划于本周三签订股权转让协议。据了解,按此次交易规则,如果报名的只有1个,交易将以挂牌价完成交易,即这34.39%的股权转让价为5800万元。

此次股权转让后,平昌县国资委还将持有35%的股权,如果没有原股东参与此次交易,大股东依然为平昌县国资委。记者试图打听此次20名自然人中是否有原股东存在,但这位知情人没透露这方面的具体信息。

据了解,按照此次股权改革的计划,江口醇将组建股份公司,争取两年内上市。江口醇近几年的经营状况较好,连续几年实现利润增长,2009年销售接近13亿,税后利润达2000万元,上交税收近4000万元。

记者 喻奇树 实习生 何燕虹

BBS审批备案取消

一项与互联网发展现实不相适应的管理规定被取消。昨天,成都多名个人网站站长高兴地表示,今后开办互联网BBS等服务将不再需要在进行专项的行政审批和备案了。

根据国务院9日公布的《国务院第五批取消和下放管理权限行政审批项目的决定》,共取消了113项各类行政审批项目。其中,“取消互联网电子公告服务专项审批(备案)”引人注目。

根据2000年9月20日公布实施的《互联网信息服务管理办法》:“从事互联网信息服务,拟开办电子公告服务的,应当在申请经营性互联网信息服务许可或者办理非经营性互联网信息服务备案时,按照国家有关规定提出专项申请或者专项备案。”目前国内90%以上网站论坛都由个人站长运营,他们中很少有BBS专项备案。

业内人士评价,各网站都有BBS,但很少有人能拿到合法的BBS证。到今天,博客、微博和BBS一样可以随意发帖留言,这样一个BBS证也毫无意义了。这一规定将减少办站的心理压力和审批环节成本。

记者 罗曙驰

白家海外商标案 本月见分晓

中国最大的方便粉丝企业——四川白家食品有限公司在海外市场发展备受关注,其旗下白家粉丝在德国商标维权一案被誉为“中华名小吃跨国商标维权第一案”。白家粉丝相关负责人表示,该案已胜券在握,预计本月内判决书会最终送达。

据介绍,3年前白家商标被德国超市欧凯抢注。去年6月,白家向德国慕尼黑地方法院起诉欧凯公司,要求撤销其对商标的申请,并将商标归还。

白家粉丝相关负责人表示,“诉讼是由白家委托的德国律师在操作,周期稍微长了一些,不过这个月内判决书送达,并最终出结果。德国律师表示结果已经明确了,胜算极大。下一步欧凯得象征性地把注册商标转让给我们,时间和细节由法院协调。”

据了解,之前白家商标在澳洲也被抢注,中方最终以一元钱的代价获让商标。据白家相关负责人介绍:“他们在海外抢注商标,目的就是获得更多经销权或独家经销权,并没有想要自己生产。这样一来就比较好办了,白家食品还是在海外销售的。”

欧凯是德国一家销售中国食品的超市,此前抢注王致和的就是该企业。除了王致和和白家,洽洽瓜子、今麦郎、老干妈等也被抢注。8月31日,洽洽案也将在德国慕尼黑地方法院开庭。

记者 江玮

Mercedes-Benz

中国智 世界观

外交级MPV 梅赛德斯-奔驰 唯雅诺VIANO

融千年外交智慧,承百年造车经典,全新梅赛德斯-奔驰唯雅诺,深谙您运筹天下的创见之道。博广空间领袖同级,配以独创面对面布局,构建出最佳的移动会议厅,为您轻松赢得人心所向,时时掌控商机;强劲动力再得高效升华,

让您拓展新领域的果敢和勇气得以随时进发;主动安全与被动安全完美结合,让您在全球战略上无往不利,再创新传奇。即请莅临当地授权经销商获知详情,或登陆www.mercedes-benz.com.cn/mpv

豪华版 **¥398,000** 元起

四川利星 028-84216655

彭州东仪 028-80136666

西昌阳光 0834-2509629

泸州陆驰 0830-3162788

内江恒信 0832-8766666

乐山金铭仕 0833-2442443

眉山华信 028-38668555

绵阳芸峰 0816-2246888

广元通辉 0839-3365333

自贡恒豪 0813-5508888

南充兴华 0817-2611868

攀枝花铭迪 0812-2511000