

楼市·聚焦

# 全国房价继续平稳回升 楼市“春天”会否到来?

如果用一首歌来形容当下的中国楼市,那一定非张学友的《这个冬天不太冷》莫属。中国指数研究院发布的最新数据显示,11月份全国房价继续平稳回升,100个被监测城市新建住宅均价为10899元/平方米,涨幅较10月扩大了0.16个百分点,这已经是环比、同比连续4个月出现“双涨”。专家指出,楼市回暖既得益于政策性引导的消费需求,也源于部分投资需求助推,但楼市分化格局和去库存压力并未根本性改变。未来,只有缩小地区发展差距,在供需两端对症下药,才会让房地产业真正迎来“春天”。

## 一线城市“豪宅”升温

楼市过“暖冬”,豪宅热抢眼。上海链家市场研究部数据显示,今年1-11月,上海单价超过每平方米10万元的豪宅成交490套,超过前3年成交量总和。同时,中国房产信息集团的统计亦表明,前11个月,京沪深三地的顶级豪宅成交量分别增长54.1%、178.4%和166.5%,平均增幅达普通商品房的两倍。

对此,深圳市房地产研究中心研究员

李宇嘉指出,豪宅热销主要是由于传统经济“去产能”和“去杠杆”已呈倒逼之势,而新经济还未成长到能填补增长空白的程度。与此同时,一线城市用地空间出现“负增长”,在核心区占稀缺资源,容积率更小的豪宅以享受更多溢价无疑成了高净值人群避险保值的选择。

武汉科技大学金融证券研究所所长董登新在接受记者采访时表示,当前楼市回暖,热点地区豪宅行情火爆并不是孤立的短期现象,既有今年楼市新政的作用,也与2013年—2014年房价整体原地踏步有关。

而一线城市持续增加的人口净流入也是一些购房者持续“看多”的原因。调查显示,我国城市2.7亿外来人口中的50%集中在前50大城市,而这50%中的八成又集中在包括北上广深在内的10大城市。

## 分化格局日趋明显

不过,并不是所有地区的楼市都能感受到这种暖意。记者了解到,呼和浩特、沈阳、长春等二线城市的房地产交易与过去相比并没有明显起色,很多三

线城市更是面临着严重的去库存压力。不久前,中国社会科学院财经战略研究院发布的《中国住房报告(2015-2016)》也显示,商品住房过剩总库存高达21亿平方米,仅现房去库存化就需23至24个月。

同市场本身的分化一样,学者们对楼市的判断亦大相径庭。国务院发展研究中心宏观经济研究部研究员张立群分析,中国经济不会硬着陆,房地产投资增长持续下降的态势有望在明年上半年结束;全国工商联房地产商会秘书长钟彬判断,一线城市开始回升、二线城市开始企稳、三四线城市仍以去库存为主;中国社科院金融研究所研究员易宪容则担心,房地产投资者退出市场会导致预期逆转,中国楼市的艰难时期并没有过去,或许仅是开始。

“一方面,中国房地产市场特别是一线城市的整体房价已经非常高,可以说已经触及了‘天花板’;另一方面,当前市场上流动性又相对充裕,很多投资者找不到更多理想的投资渠道,因此楼市在未来相当长的一段时间内会出现涨跌交替,只涨不跌、暴涨暴跌的单边或极端行情都不会出现。”董登新强调。

## 投资购房仍需谨慎

如何才能让房地产市场突破发展瓶颈,真正迎来“春天”呢?分析人士指出,库存高企、豪宅火爆、冷暖不均等现象反映了我国区域发展不均衡,特大城市人口过于集中、贫富差距依然较大等经济社会发展中的一些深层次矛盾,而问题的解决则有赖于一系列具有针对性的政策。

中国社科院在其报告中建议,未来我国房地产调控应注意不同领域之间的政策配合。例如,在金融政策上,继续适时降准降息,注意降息降准对住房市场的影响,扩大公积金对中、低收入居民的覆盖;在财税政策上,增加财政支出,支持保障房由建转买,同时继续降低住房交易环节税负;在土地政策上,应按照土地与人口挂钩的要求,增加热点地区住房建设用地供应等。

“目前来看,政府的房地产政策既具有针对性,同时也是比较稳健保守的,这在当前经济形势下较为适当。下一步,政策除了要继续保持对基本自住性住房需求的支持外,没有必要对投资性需求进行支持。”董登新建议。(据新华网)



## 房产·视点

### 房产税细节浮现 楼市受影响大吗

一直众说纷纭又格外引人关注的房产税又传来新的消息,且有细节浮现。据新华社报道,从权威渠道获悉,作为未来的新增税种,房产税将由现行的房产税和城镇土地使用税合并而成。

房产税之所以受关注,是因为大家关注的焦点之一就是自己要不要交,交的话要交多少,如果交得多要不要赶紧将房子卖掉。其实,专家已经明确,房产税虽然是直接税,要由自然人纳税人直接缴纳,但原则是对多套房、高端房进行调节,因此对多数市民来说,有套房子够不上“高富帅”,并不需要缴纳房产税,可以不用过分担心。就是有一两套房子,估计也大多在免征面积内,即便缴也花不了多少钱。至于有多套房的“金主”,可能会受些影响,但相对于其收益而言,这点税也不会大在乎。

其实大家更应关注的一点,是方案未将相关的契税、土地增值税、耕地占用税等纳入房产税,相对之前的各种传言,这个要温和得多,明显也将这一税种同短期的楼市调控政策区分

开来,而将其与调节收入不均衡、改良地方财税体制的长远目标联系起来。这一重要的调整,明显是为了减少开征阻力,综合平衡各方利益,将房产税改革先推行开来。

大家还关注的一个焦点是,房产税将由各地地方税务局征管,收入划归地方。现在地方财政收入增幅下降,会不会将目光盯在房产税上,将起征点定低、税率定高,从而增加收入?房产税开征需要考量的环节很多,尤其是作为直接税,老百姓都很关注,地方应该不会太过分,避免不必要的波动。更何况,现在房地产市场依然脆弱,提高房产税必然会影响到房地产销售,进而影响土地出让金等收入,可能得不偿失。涉及民心所向,涉及楼市景气,提高房产税征收这种杀鸡取卵的事,地方应该不会干。

房产税立足长远,不会因为它而影响房地产的发展,因此对百姓而言,有房子好好住着就是,听说房产税快来了就卖房,未免反应过度了。(据新华网)

## 购房小贴士

### 年末首次置业三步走

年底了,伴随着双十一、双十二、圣诞、元旦等节点的助力,买房也进入了一个火热的季节。对于一些初次置业的购房者来说,由于缺少经验,买房难免忽略一些细节。关于年末如何挑选新房,业内人士给出了三点建议。

**建议一:通过品牌选目标**  
买房就买品牌房,除了挑地段,选房首先要选好的开发商。如今,房产市场上产品质量良莠不齐,建筑质量、是否能按约交房和取得产权证就显得尤为重要。选择品牌开发商,可以降低可能出现问题的概率。

**建议二:考察周边看配套**  
锁定了目标楼盘,下一步就是到售楼处去了解该楼盘的信息。房子要

便捷宜居,配套对每个小区来说都是至关重要的,但要注意,沙盘上和样板间内看到的,不一定就是真的。所以,在到售楼处了解楼盘信息时,不妨在小区周边走一走,了解一下小区周边的情况,交通出行是否方便,有无学校、医院等配套。

**建议三:实地走访挑户型**  
对很多购房者来说,现房和准现房,是买房时优先考虑的因素,毕竟沙盘上的模型都是虚的,实体楼更有说服力,但并不是现房和准现房能让你买房的过程万无一失。所以,对购房者来说,买现房肯定比期房更放心,但价格也要高一些。业内人士提醒购房者,即使选中的楼盘没有现房,只有期房,挑选户型时,也要到在建的项目现场实地挑选一下户型,而不是简单地通过样板间下决定,因为样板间往往是开发商经过精心设计装修后的,并不能完全代表真实的情况。

## 知道·一点

### 容积率:影响居住舒适度

年末迎来市民购房高峰,市民们在闲聊中也总少不了买房的话题。“我最近到处看房,在很多宣传资料上都看到‘容积率’这个词,但不知道是什么意思。”购房者陈先生向记者求助,想要知道“容积率”的高低对居住到底会有怎样的影响?

**容积率影响住房舒适度**  
市民王先生在看楼盘时,特别注重户型,对楼盘的容积率、占地面积等指标并不在意。在他看来,只要户型设计合理就行了。

**什么是容积率**  
容积率是指项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值,它的计算公式并不复杂:容积率=总建筑面积÷总用地面积。简单来说,就是一平方米土地可以盖多少平方米的建筑,只能盖0.5平方米的建筑容积率就是0.5,能盖1平方米的建筑容积率就是1……

容积率的概念代表着土地上的建筑密度,所以,几百米高的摩天大楼的容积率都是很高的。对于商业项目来说,可能越高越好,因为其代表着高端和地标;对于住宅项目来说,在很多情况下,可就不是越高越好了。

对于住宅而言,土地上的建筑面积越少,代表着入住的人就越多,车就越多,小区就越安静,分享小区绿化、电梯、公共设施的人就越多。当然,独享的资源越多,就要付出更多的代价,这就是别墅与高层的区别。显然,高层小区的容积率要远远高于别墅。

**规划得当的高容积率也舒适**  
虽然容积率不只是一个简单的数字,但也并不是衡量住宅好坏的绝对标准。业内人士指出,容积率和舒适度之间并不是一个简单的线性比例关系,容积率低,舒适度并不一定高;而相同容积率的小区,由于种种因素的影响导致其舒适度相差甚远。“即使容积率较高,如果布局合理,其他的配套设施完善,也不一定比容积率低的项目舒适度差。”

“开发商拿地时,地块的容积率就已经被规划部门确定好了,因此,开发商对容积率没有太多发言权,但却可以通过产品类型、建筑布局、园林规划,提高居住的舒适度。”业内人士认为,容积率要靠建筑来体现,在高容积率的规划无法变更的情况下,人性化的建筑、规划会提高舒适度。比如,较大的绿化面积,可使园林开阔不显得人多;建筑点状分布使得建筑物之间能够错开,彼此遮挡较少,采光、通风更好。



生态家园

周军 摄

## 楼市·关注

# 大户型成年底置业新趋势

岁末,不仅是开发商的抢收时机,对购房者来说,大批房源入市,也为其提供了一个好的选购机遇。据了解,虽然今年楼市平稳,但在首付比例下降、银行贷款利率降低以及全面二孩政策的影响下,改善型购房者成为楼市购买主力。

## 政策利好 大户型产品逐步放量

昨(13)日上午,记者走访眉山楼市发现,临近年末,市场上开盘、推新的项目也逐步增多。值得关注的是,一向被视为去化慢、供应少的大户型,出现新一轮的供应。

“11月末,我们就推出了一批90平方米至140平方米的大户型,供改善型置业者。”眉山城区某楼盘营销负责人表示,从目前的销售情况来看,走量形势非常好。

对此,眉山城区另一楼盘营销人员小张也深有同感,“如今大户型非常受欢迎,最近我就卖出了几套120多平方米的房源,反而是以前比较受刚需置业者青睐的70平方米左右的两居室一直卖不动。”

业内人士分析指出,前两年楼市热度较高的时候,不少购房者被“买涨不买跌”的心理主导,总价低、投资价值高的小户型去化速度快,中等户型房源也提前透支一部分刚需购房者。受供需

关系影响,早期市场上推出的中小产品相对较多。但从去年开始,在一系列信贷、公积金政策刺激下,“首改房”的范围进一步放宽,前两年一直受政策压制的改善型需求,开始出现逐步放量。

## 需求增多 大户型产品受青睐

“原本打算买一套80多平方米的三房,但最近国家出台了全面二孩政策,所以还是打算买一套大点的房子,以免今后房子不够住。”正在眉山城区某楼盘看房的市民王先生说,现在买大户型很划算,单价不高,能够承受。

市民张女士最近给儿子在眉山城区某楼盘购买了一套120多平方米的“婚房”。“由于资金原因,以前没有想过买这么大,不过到市场走访后发现,4房也不贵,才30多万元。”张女士告诉记者,比起换房的麻烦,不如直接到位买一套大房子。

记者采访中发,进入年末,不仅是开发商加大了大户型的推货量,而且随着部分改善型购房者入市,购房者对大户型房源的需求量也逐步增加。

## 竞争激烈 高品质产品更具优势

虽说改善型需求有所增加,但也并非市场上所有的大户型产品都能销售

红火。记者走访发现,那些受欢迎、去化快的大户型产品,主要集中在90—140平方米的房源。

总价高,是大户型去化慢最重要的一个因素。一楼置业顾问介绍,以项目新推出的大户型为例,单价虽然不高,但房源面积都在150平方米左右,一套房源的总价在60万元上下,相对其他户型较小的房源,去化速度确实较慢。

不过,同刚需客户明显不同的是,

虽然价格上的优惠,在一定程度上有利于大户型的去化,但不同于刚需客户对价格战的敏感,这类高端改善客户的关注度,重点还是放在产品本身。业内人士指出,拥有稀缺景观资源,能够享受城市核心地段资源配套,或是离核心区虽然较远,但配套高端,可形成高端人群聚集居住效应的项目,或是拥有良好的社区配套等,在去化上,会具备更强的竞争力。



市民正在看房。 资料图片