

楼市平稳特征明显 热点城市趋于理性

12月15日,国家统计局发布了2018年11月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。总体来看,11月份各地继续坚持因城因地制宜、精准施策,房地产市场整体保持稳定。业内人士指出,当前中国各地楼市涨幅总体放缓、价格回归理性,既体现出前期调控措施的成果,也反映出“房子是用来住的,不是用来炒的”已成为社会共识。未来,随着中国经济发展质量的提高,楼市平稳的特征有望长期持续,更好地服务经济发展与改善人民生活的实际需要。

热点城市趋于理性

国家统计局数据显示,11月份,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比微涨0.3%。其中,北京和上海分别上涨0.6%和0.5%,广州持平,深圳下降0.2%。二手住宅销售价格环比下降0.4%,降幅比上月扩大0.2个百分点。其中,北京、上海、广州和深圳分别下降0.6%、0.1%、0.3%和0.2%。同时,31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨1.0%和0.3%,35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅比上月分别回落0.2和0.1个百分点。

与此同时,一二三线城市新建商品住宅销售价格同比累计平均涨幅比去年同期有所回落。从1至11月平均来看,一线城市新建商品住宅销售价格,涨幅比去年同期回落10.6个百分点;二手住宅销售价格同比上涨0.7%,涨幅比去年同期回落12.1个百分点。从1至11月份平均涨幅来看,二三线城市楼市表现与一线城市大体类似,只是三线城市二手住宅销售价格同比涨幅略有回升。

中原地产首席分析师张大伟表示,从预期看,二手房价格下调将是开始,二手房的拐点已经开始出现。58安居客房产研究院首席分析师张波指出,房地产调控继续“稳扎稳打”,房地产降温已成市场共识。“国家严控资金流向房地产领域,因此加快销售回款成为房企共识。在巨大的资金压力下,房企或进一步以价换量,加速销售资金回流。”张波说。

回归居住成为共识

北京责令涉嫌参与炒房哄抬房价的房地产中介门店停业整顿,武汉对新建商品房预售资金实行全程监管,西安严禁以“多次分批、分幢开盘”方式拖延新楼盘上市销售时间,海南要求省内购买的住房取得不动产权证满5年后方可转让……实际上,2018年以来,全国各地纷纷拿出有针对性的楼市政策,在保护居民正常居住需求的同时,进一步限制楼市投资和投机性需求的活动空间。



针对中国房地产市场长期以来存在的问题,中国发展研究基金会副理事长刘世锦指出,发展房地产的初心是满足人们住的需求,而在实际发展过程中出现偏差,有些地方将房地产当成投资、投机的对象。现在要把这种情况扭转过来,所以提出“房住不炒”。刘世锦强调,对于城市而言,如果房子炒得很厉害、房价炒得很高,城市的竞争力就会下降。

“近几年来,中国对于房地产市场的定位和调控方向是非常清晰的,‘房子是用来住的,不是用来炒的’也成为深入人心的社会共识。一方面,金融监管部门进行了精准的结构化管理,遏制楼市炒作和投机行为;另一方面,在相关政策的约束下,各地方政府也力求本地楼市平稳健康发展。与此同时,住房租赁市场的快速发展,为房地产长效机制的建立打下基础。可以说,近段时间来各地楼市走稳就是这一系列工作获得初步成果的体现。”天津财经大学经济学院教授丛屹在接受本报记者采访时表示。

楼市将随经济健康发展

分析人士指出,从总体上看,楼市伴随中国经济持续健康发展的前景正越来越明朗。

日前,国家统计局新闻发

言人毛盛勇表示,当前中国经济运行保持在合理区间,总体平稳、稳中有进的态势在持续发展。2019年房地产投资取决于很多因素,比如明年的调控政策,房价的走势,企业拿地的积极性等很多因素。“综合起来看,企业整体预期也还是比较稳定的。从最近几个月看,土地的成交略有放缓,明年房地产投资大体来讲还能够比较平稳,但是稳中略降的概率可能更高一点。”毛盛勇预计。

“我们要清醒地看到,前期楼市存在的投机炒作现象已经使其积累了不少金融风险。各级政府出台调控措施、促进房屋回归居住属性,就是为了促进楼市稳定健康发展,从而为稳增长创造环境。因此,目前的楼市调控不可能是一阵风,‘房住不炒’是要长期持续的政策基调。”丛屹预计,未来楼市总体平稳、波动降低将会是大概率事件。

事实上,宏观政策方面也不乏明确信号。日前,国家发改委新闻发言人孟玮在回应支持房地产企业发债问题时强调,国家发改委贯彻落实中央关于房地产调控决策部署的态度是坚决的、一贯的,在核准企业债券过程中将严格执行房地产调控的相关政策。目前,只支持有关棚户区改造、保障性住房、租赁住房等领域项目,并不支持商业地产项目。

据《人民日报海外版》

房地产税讨论升温 专家建议按低税率征

近日,有关房地产税的话题再次受到关注。专家建议,应按低税率原则征收房地产税。

国家税务总局日前答复政协提案中表示,在推进房地产相关税收制度立法与改革过程中,统筹研究房地产交易环节与保有环节的税收政策,发挥税收职能作用,为减少工业用地闲置、服务实体经济转型升级创造良好税收环境。

自然资源部自然资源确权登记局局长冷宏志近日透露,要不断巩固和提升不动产统一登记成果,抓紧启动《不动产登记法》立法,落实国务院深化“放管服”改革要求,全面推进不动产登记便民利民工作,充分发挥保护权益的作用。在分析人士看来,不动产统一登记,能够为房地产税提供更加充分的依据和基础信息,更加有效地支撑房地产税改革工作。

12月11日,由中国社科院财经战略研究院发布的《中国住房发展报告(2018—2019)》建议,推出房地产税,实行渐进方案,只对新交易住房启动征收方案即住房家庭一旦交易将统计其全部住房面积,并按照起征点开征,不交易的住房暂不征收。

自房地产税法被列入全国人大常委会预备审议项目后,今年以来,政府官员多次谈及房地产税。目前,全国人大常委会预算工作委员会、财政部以及其他有关方面正在抓紧起草和完善房地产税法草案。

中国财政科学研究院公共收入研究中心主任张学诞认为,房地产税的全面开征应具备房地产登记信息系统和房屋价值评估系统两个技术前提。即对个人住房征税必须先了解和掌握个人住房的相关信息,也能够客观地对个人住房价值进行评价。

张学诞认为,房地产税开征后其税收负担应当是多少较为合适,是人们普遍关注的一个问题,也是房地产税制度设计上的核心和难点建议,建议将个人住房的房地产税幅度税率水平确定为0.2%—1.2%。

中国财政预算绩效专委会副主任委员张依群建议,房地产税应按照“低税率、广覆盖、轻税负”的原则征收,具体面积扣除标准和税基税率由地方政府根据当地经济发展水平、人均住房状况自定。

据中新经纬

本版支持单位

一品南明
南明山麓·公园旁·精工大宅
0578 2626666

恒鑫·景湖苑
双湖畔·好溪岸·主城人文别墅
0578 2681999

浙西南工贸城
财富公园
40万方家居·建材·工匠综合体
266 8888

生活圈·房产
为行业搭建专业平台
为市民提供精准服务
2135948