

资讯在线

加息：震动调控中楼市

加息，对正在进行的楼市调控，不亚于又一波“寒潮”。众多房地产和财经领域的企业家和专家在前天的搜狐月度经济论坛上刚谈到，出台了“限购令”之后，真正有用的调控政策还是加息，没料到仅仅几小时之后，央行就宣布加息了。

业内人士还记得，2007年也是因为连续性的加息和存款准备金率提高，令很多开发商的资金链极度收紧，他们认为，本次加息或促使开发商面临新一轮洗牌。“现在月还贷5000元的购房者，因为这一次宏观调控，要多花250元支付利息。如果贷款30年，就要多付7.5万元。”中国房地产信息集团分析师薛建雄算出购房者的成本增加额度，并认为影响巨大。(来源：新华网)

北京：通州楼盘暗降明炒

楼市二次调控下，通州区域再现“领跌盘”，十月底开盘的“月亮河·御泉公馆”报价约2.5万元/平方米，而五个月前，同一项目同一小区内的产品均价3.5万元/平方米。业内人士普遍认为，通州的部分楼盘，以打折暗降为名，又开始了新一轮的房价炒作，即一边降价，一边催促着购房人“抄底”。《北京晚报》记者咨询了几个楼盘，听得到都是类似“赶紧来买吧，地铁S6号线一动工，通州的房价又要大涨，至多明年，肯定突破3万元”的说法。(来源：北京晚报)

上海：“少量多批”推盘再抬头

二次调控后上海出台的“沪12条”细则强调“3万平方米以下楼盘必须一次性上市预售”以下抑制开发商借推盘推涨房价。据悉，上海10月份共有24个新盘推出，其中有21个项目推盘量都达不到政府3万平方米的最低推盘要求，推盘量在1.5万平方米以下的楼盘就有15个之多。此番众多楼盘试图绕开政府预售规定的做法，引起有关部门的高度重视。(来源：解放日报)

广州：限购令消灭三成购房需求

据悉，“限购、限外、限贷、限租”的“穗4条”出台后首个周末，广州住房交易网成交量锐减1276套。除了个别楼盘依然火爆，看房者普遍比国庆假期及之前的周末都明显减少。有专家估计，“限购令”将使广州房地产市场需求下降30%以上，由一个“大市场”变为一个“小市场”，是否会现出量价齐跌，明年元旦前后将见分晓。(来源：羊城晚报)

重庆：房产契税昨起施行新政

重庆地税部门证实，重庆市房产契税率从本月20日起上调。受此消息影响，19日主城区各房产交易所客户挤满，购房者都想搭上最后一班车。江北区地税局工作人员告诉记者，新的房产契征收办法与以往相比变化较大，契税率上调的直接结果，就是增加购房者的成本，特别是对面积超144平方米的住房影响较为明显，契税增加幅度达到一倍。(来源：重庆晚报)

南京：限购令让半数炒房客退市

日前，二次调控后的首场房展会——南京秋交会落幕。该会秋交会组委会说：“以往秋交会上，住宅市场的投资需求占比达到15%左右，而今年下降至6.7%，近半炒房客退出了住宅市场。”受二次调控以及南京限购细则影响，不少投资者将目光转向了商业地产。(来源：工人日报)



黑海边的燕巢城堡

在乌克兰南部的雅尔塔海边有一座著名的新哥特式燕巢城堡，它坐落在三面环山、一面临海、地形颇似古罗马式半圆形露天剧场的悬崖边，悬立于黑海面40米的高处。燕巢城堡于1912年由一个德国贵族建造，一度曾因其独特的建筑风格、豪华的古典装饰和周边优美的自然风光成为俄国宫廷及上流社会的疗养胜地。这个华丽的海边建筑现在是一个意大利餐馆，每年吸引着上百万游客前来观光。

建筑世界

特别观察

“国十条”出台后，房产税在业界和民间被热议翻炒从未中断，但一直处于“离我们有多远？”的层面。国庆前夕，二次调控政策亮相，虽未设置房产税时间表，但明显感到它离我们越来越近了。据传，财政部、国税总局、住建部联合近日启动了房产税会签相关程序，此项工作已接近尾声，如果消息属实，则意味着房产税已箭在弦上，蓄势待发。

房产税 “头顶悬着的靴子”——何时落下？



日前，市场再度传言上海、重庆有望成为房产税先行试点城市。对此，有关专家态度审慎。多位税务专家和房地产业内人士表示，房产税的出台时机很可能要视房地产市场的走势而定，最快在两年内出台。如果房地产市场依然价格虚高、投机氛围较重，则房产税的出台时间将有望加速。虽然争议众多，但上海房产税仍非常有可能从明年元月按第四套方案实施征收。

第一套房不在征收范围内？

尽管北京、深圳、上海等地上报的房产税改革方案各不相同，但业内普遍认为，居民第一套基本住房不应在房产税征收范围内。据了解，居民第二套改善性住房是否征收房产税，也是业内争论的焦点问题。中央财经大学税务学院副院长刘桓认为，改善性住房是居民基本住房的补充，应该不纳税或者少量纳税，房产税

应从居民的第三套房开始征收。套数和面积或成征税依据？部分业内人士判断，“一刀切”地制定税率可能性不大，房产税可能将视试点城市的情况而定。目前各地提出的房产税征收方案有三种，包括以套数为基准，以面积为基准，以套数和面积为基准。

据各地媒体报道出来的方案，重庆房产税征收对象为三类高端房：一是别墅；二是价格3倍于普通商品房均价及以上的；三是投机性购房。而上海传说中的试点方案也有几个不同版本，有的方案称人均70平方米以内免征，税率在千分之六左右；还有的方案是从第三套房开征，税率在千分之八左右。

“还是应该以套数为基准，从居民第三套房开征房产税。”中原地产华北区总裁李文杰表示。而财税专家刘桓则认为

为，“在珠海等地，有的民房一套的面积甚至超过900平方米。”因此，单以套数来作为计税标准不太科学，最好是“人均面积”加上套数，以此来确定免征房产税的基数。

房产税税率多少？

有财税专家表示，以美国、英国等经验来看，应是房屋总价与房龄之比，国内房产税以每年1.5%为宜。照此计算，价值100万元的房屋每年房产税在1.5万元左右。

房产税开征尚存技术难点

目前，由于国内各地的房地产信息尚未联网，即使在北京这样的城市，网上有据可查的房屋信息也是近几年的信息，该如何摸清个人实有房屋的套数成了难题。因此，加快全国联网的信息化建设已迫在眉睫。

楼市物语

提升品质 放弃暴利 ——二次调控下海南楼市的出路



金秋十月以来，原本是海南楼市的传统旺季显得极不平静，接踵而至的房产新政使得整个楼市波澜不惊，可谓几家欢喜几家愁，在大多数楼盘门可罗雀、成交惨淡的同时，也有少数楼盘持续热销，海口南国威尼斯城就是其中之一，这其中奥妙何在？为此，记者走访了南国集团销售总监姜银来。

采访的当日恰逢海口商品房限购政策出台，姜银来认为影响不大，在这种形势下，产品的性价比显得尤为重要，南国威尼斯城以其80万平方米的超大规模、0.78的超低容积率、完善的配套、运动的主题、度假的概

念吸引了岛内外客户的广泛关注，自10月1日开盘以来，已经累计认购超过300套，可谓海南楼市寒冬里的一朵奇葩。

姜银来说，在这种楼市背景下，一方面开发商要在产品的品质上下功夫，在规划设计、施工质量、小区配套、物业服务上提升产品品质，南国威尼斯城仅0.78的超低容积率，确保了产品的低密度和66%以上的超绿化率；4000平方米商业配套、10000平方米三大主题会所、10万平方米滨江运动长廊等提供了其他小区很难具备的完善配套；可视对讲、红外线监控、电子巡逻、电子脉冲围墙等六重保安系统、小区直达机场、地铁

轻轨站、国贸的直达巴士等，都为小区提供了无微不至的服务。

当然，另一方面，高品质不一定就要高房价，开发商一定要摆正心态、放弃暴利。南国威尼斯城的别墅品质的公寓房，仅4518元/平方米起价，开创了海口楼市的较低价格，姜银来说，主要是南国威尼斯城规模庞大，可以低开高走，留给客户较大的升值空间，另外户型设计紧凑合理，房屋总价也不高，满足在目前按揭贷款较难的情况下客户的购房需求。

海南楼市的前景十分美好，但性价比是最终的决定因素。姜银来最后说。

品质靛盘

海阔天空·国瑞城 9月30日开盘即售罄 ——领创海南国庆楼市新气象

国瑞城开盘大典现场一览

万众期待中的海阔天空·国瑞城在九月三十日迎来了开城大典，2010年度国瑞城一期新品首演名仕苑组团终于揭开其神秘面纱。备受广大客户的青睐与关注，现场销售火爆。因天赋而优越，因品质而完美，海阔天空·国瑞城在“金九银十”众多开盘的楼盘中，显得格外的从容不迫，在仅仅只是出于市场的初期，就早已经万众瞩目。一期名仕苑组团房源已基本售罄，二期雅仕苑组团目前正在接受登记。

绝版地段 万千宠爱

对于购房者来说，真正热销的楼盘依然离不开地段、环境、品质等要素，国瑞城首

期臻品房源，集万千宠爱自然出色。借势国瑞城位于国兴大道省府旁的绝版地段，先行赢得了头彩。

以至于在现场的客户中，不时地听到这样的感叹，“原本以为十月的楼市会有所降温，却不想到场面却是如此的火爆”；“海口开盘千组客户共同摇号”的楼盘，今天，算是再次见识了”，“国瑞城，二期会在什么时间面市？”更多的客户已经迫不及待地打着。

5合1 品质人居

海阔天空·国瑞城，百万平米建筑集群，由20多栋高层构成，集星级酒店、5A甲级写字楼、购物中心、高档公寓、臻品住宅于一体。项目雄踞享有60年文脉之久的大英山(原大英山机场内)，南邻城市主干道——国

兴大道，西侧与海南省政府办公楼楼隔路相望，集国际水平的购物、餐饮、娱乐、旅游等功能于一体，呈现商业多元化与全面性。坐落商业、文化、医疗、等醇熟的生活配套。

地中海风情 世界级都会综合体

海阔天空·国瑞城以百万平米的建筑体量，是海南首座，也是体量最大，拥有业态最齐全、商业氛围最深厚、商业设施最齐全的商业项目。海口新城市中心的潜力区位，海南省政府旁的绝版地段，城市综合体的多元业态，地中海风情的园林景观，完美品质的豪宅标杆，不仅在居住上给以高品质享受，更在投资价值上凸显城市投资新标杆，国瑞城的出现，必将为海口人居未来添上浓墨重彩的一笔，更是领创海南国庆楼市的一面旗帜。



国瑞城开盘大典现场一览



世界级都会综合体

样板间
项目地点:清水湾
设计单位:恒泰装饰三亚设计中心
设计师:王振
风格:地中海
主要材料:仿古艺术砖, 马赛克, 大理石, 防腐木等
本案的主色调运用清新素雅的青与蓝, 象征着蔚蓝色的海洋与白色的沙滩。没有艳丽的颜色和夸张的装饰, 以白土白为主, 浅浅的具有不同质感与色彩的白与蓝色条纹, 在家具、墙面、顶棚梁柱各个面的化解与延伸使整个居室充满了视觉的清新感, 呈现质朴、唯美的空间气质。
《房产周刊》特约家居装饰公司·恒泰装饰
三亚分公司地址:三亚市金鸡岭路世纪花园首层
电话:0898-88391699
海口总部:0898-68551911
海口万佳分部:66830908
琼海分公司:62926611
家俱厂:65923077
恒泰装饰
HENTAI DECORATION
全国免费咨询:800-8765-009 www.htdc.com