



编者按

与近期股市频频“飘红”有所不同,3月30日,注定成为今年乃至未来一段时间里中国楼市“稳扎稳打”的关键节点。多部委发文,从首付、营业税两个最接市场地气、最关乎购房者切身利益的部位下手,给观望中略显寂寞的房地产市场端上两道热气腾腾的“硬菜”。加上之前推出的供地、政府收购商品房做保障房等新政“开胃菜”,不禁让各界大呼过瘾。

对房地产市场而言,3·30“去行政化”的两大新政是风调雨顺的“稳市器”;对购房者尤其是改善型置业者而言,新政落地后将让购房门槛和成本大大降低,可谓真正惠民的“干货”。面对如此实质性利好,海南楼市必将在一个更“合适”的轨道上稳步前行。

二套房最低首付降至四成

2年以上普通住房免营业税

稳市惠民“两大硬菜” 海南楼市“新政五问”

■ 本报记者 张中宝 见习记者 孙婧

3月30日,央行、住建部、银监会联合下发通知,对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房,最低首付款比例调整为不低于40%。紧接着,财政部、国家税务总局发文宣布,个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。两大政策同时出台,叠加效应毋庸置疑,对本地房地产业有何影响?业界及市场又作何反响?本报记者就此展开采访。

截止本报记者发稿前,省地方税务局有关部门负责人在接受采访时表示,从3月31日起到4月2日,该局一直在进行税费征管系统的参数更改和新系统调试,新系统于4月3日正式上线,这就意味着从今日开始,我省纳税人前往各地办税服务大厅办理相关业务将按新政策执行。

海南楼市五问新政

1问 房价会不会涨?

“这几天,前来买房、咨询的多了,但是价格一直没变,仍然保持平稳。”对于新政的出台,海南绿地海长流的营销总监刘茹涛这样告诉记者。

新政出台后,绿地香港海口公司营销策略积极改变,将新政进行充分解读以吸引更多的购房者入市,而这种方式恰恰迎合了当下新政出台的契机,3月31日便发布“新政频出,为购房者减压,今日推出3套特价房,不买房就被涨价”的广告语,这种适时反应,自然也吸引了不少购房者的眼球。

不仅如此。连日来,本报记者在采访中发现,广物、恒大、雅居乐、海航地产等房地产商也在摩拳擦掌,酝酿下一轮的促销活动,期望在新政落地时实现大的增量和去库存。

“今年以来,海南楼市价格保持平稳,成交量均有所下滑,此次政策出台后,肯定会让成交量大增,多数开发商会跑出很好的量,但是价格还未出现涨幅,在短期内还会保持平稳。”海南省房地产中介行业协会会长邱延录说。

海南地产经理人联盟主席、海南雅居乐房地产开发有限公司副总经理齐志辉则认为,降低首付是刺激楼市成交量最直接有效的办法,目前海南楼市库存量大,之前二套房又稍有限制,目前限购已放开,限贷政策门槛也已降低,这对海南楼市是利好,目前海南楼市低迷,海南房地产商会趁着新政出台,短期内加大楼市供应量,而价格上短期内不会有太大的波动,因为对于库存大的企业来说,不会借此上调房价,而是加大供应量,尽快消化库存。

三亚鸿洲集团总经理王晨接受记者采访时表示,新政出台当天,鸿洲在三亚和海口的两个项目都成交了一批房源,主要是观望的客户受到了涨价的压力,不过最终市场交易速度的加快,还是要通过整体信心的提振来实现。

他向记者透露,集团商品房房价暂时没有整体调整打算。不过,因之前为了刺激观望客户下单,销售现场给出了一定折扣,受新政影响,今后实际操作中会根据市场反馈适当收紧折扣,“新政出台总体上会加快房地产界项目的去化速度,目前鸿洲在海南有两个在售项目,其中三亚天玺因为地段升值潜力大,还会按照原定计划进行,海口江山项目则会借新政风向加速推盘。”

2问 换房潮会不会来?

新政对于想要换房或是购买二处住所的居民而言,二套房首付的下降增加了其购

房能力。邱延录给记者算了一笔账,对于在第一套房相应购房贷款未结清的情况下,有意愿购买二套房的居民家庭,原来100万元的房子首付要60万元,按照最新规定,100万元的房子现在首付只需40万元。

而且,对于使用公积金购买首套房,首付最低为20%的新政策,这意味着若购买价值100万元的住房,仅需支付20万元首付,这将大大刺激更多的人去买房。然而,二手普通住房营业税免征期限改成2年,这也将促使更多的人换房。

海口市市民林先生早就有了换大房的打算,但是因为首付太高,所以迟迟未下决定。新政出台后,他特别高兴,决定卖掉现有的住房买一套大户型的房子,改善一下居住环境。

“然而,这些仅仅是对于海南本地购房需求有帮助,而对于非本地购房需求,比如旅游刚需人群来说,没有太大的刺激。短期内,新国会刺激部分改善型需求的住房人群换房,对于没有改善性需求的人群,从长远的角度来看,由于利息未下降,还不会出现松动。”齐志辉认为。

3问 公积金房贷好不好贷?

对于新政的出台,海南省住房公积金管理局相关人士表示,目前还没收到上级部门下发的关于新政的正式文件,具体的细则以及实施时间还不能明确,海南住房公积金贷款政策,仍按照原来的标准执行,至于何时执行,目前还是一个未知数。他提醒,及时关注该局官网的动态通知,了解最新信息。

今年以来,我省楼市成交量持续低迷。据统计,1—2月,全省累计房屋销售面积为110.35万平方米,比上年同期减少25.34万平方米,下降18.7%,这显然也促使公积金贷款申请量较去年有所减少。

新政的出台,目的是进一步发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用。海南省住房公积金管理局相关人士表示,目前我省住房公积金申请量较去年有所减少,压力,而且手续更加简化,提交申请且手续齐全基本就能审批。

4问 房贷利率会不会降?

此次房贷新政里提到,具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定,这是否意味着二套房贷利率也可能降低?

本报记者走访了海南多家银行。建行海南省分行已收到总行的文件通知,并开始执行最新政策,对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房,最低首付

款比例调整为不低于40%,而之前执行的最低首付为60%。然而,中行海南省分行、农行海南省分行目前还未收到总行的文件,尚未执行,并纷纷表示将积极跟进,只要收到最新政策调整通知将立即执行。

有关人士表示,如果通过金融手段在首付和房贷利率上做文章,将直接影响买房者的支付金额,对房地产业的支撑作用显而易见,因此,首付和贷款利率均有下降的空间,银行加大优惠力度还存在极大的可能性。

5问 二手楼市会不会旺?

“新政的出台,将刺激改善型购房需求的提前释放,促进大户型、别墅等高价房的销售,这是针对本地刚需而言,然而对于旅游地产来说,多数为小户型,影响不大。”齐志辉认为,目前海南的楼市二手仍处于低迷状态,新政无疑会刺激购房者的信心,尤其是刺激投资者的信心。

据了解,此前为遏制房价过快上涨,国家曾经多次调整二手房交易税:2005年,为遏制投机炒作、稳住房价,将此前免征营业税期限“一年”调整为“两年”;2009年12月,免征期限由“两年”调整为“五年”;2011年1月,在免征营业税期限五年的基础上,此前二手房销售总额差额计征改为全额计征。

而本次新政落地,对于二手市场上2—5年区间的那些持盘待卖的业主,无疑是个利好。以购买一套价格为100万元的2年以上(含2年)普通住宅为例,按照原来的政策,营业税的税率为5.6%,应缴税5.6万元,新政施行后,购房者就可省下这5.6万元。

广物地产海南公司副总经理刘东鑫认为,营业税降低门槛的新政必然会增加购房者入市的信心,对于改善型群体来说,可以卖掉原有房产进行改善或置换,这样也有利于新房的销售,尤其是三房以上的大户型。

作为新盘代理和二手房出售的房地产综合服务机构,三亚德祐房地产投资服务有限公司运营总监王勇也认为,房产新政出台有助于稳定海南房价,同时刺激成交量,“房价至少会止跌,大幅度上涨的可能性不大,因为海南目前商品房的存量,包括拿到预售证的房子在内,仍可卖3到5年。”

他介绍称,三亚商品房市场目前均价在2.1万元/平方米上下浮动,新房仍然是主流,二手房成交量只占据约十二分之一的比例,新政可能会刺激改善型住房需求,引起“换房潮”,让二手楼市火起来。

海南禄德房产一位中介人员向记者表示:“首付降低会刺激更多的人来买二套房,因为本来付不起首付款的,现在付得起了,预计新政后二手房市场将因此得到盘活,改善型需求迎来春天。”

各方人士怎么看

专家 看稳

两大新政的调整又意味着什么呢?有专家称,这是近年来,政府最大密度、最大力度的稳楼市行动。

对于海南楼市来说,带来的是怎样的影响呢?海南大学经济学教授王毅武说:“这两大新政既是稳定住房市场的有效方法,也能够释放一部分改善型人群的购房潜能,因为这两个政策都实实在在地降低了交易成本”。他认为,从房价上看,短期不会像2008年和2009年一样,出现大幅上涨;从长远来讲,海南楼市一定会保持平稳的发展态势。

业界 看量

我省多位业内人士认为,此次新政的最大亮点在于,提供了四成的二套房首付比例。过去购二套房需要提供五到七成的首付,这在一定程度上抑制了住房交易,很多想买大户型的购房者,因为高额的首付为此望而却步。

省房地产行业协会相关负责人认为,这两大政策落地后,主要意义是促进海南房地产业理性发展,拉动更多有改善需求的人提前换房,随着梯次改善需求加速,本地楼市成交量有望增长。

房企 看好

在海南开发商来看,更多意向置业者将入市,商机就此来临,他们现在要做的是大力推出去库存的各种举措。

记者随机采访了几家楼盘和房产中介机构的营销人员,他们均看好后市。“当听到这样的消息后,我们都很欣喜,新的贷款政策会激起买房者的购买欲望,今后的房子肯定好卖,我们从中看到了希望。”海口上策房地产经纪公司置业顾问李永辉说。泰达·天海国际置业顾问赵红艳也认为,海口的二套房首付比例最低一直是六成,这一次直接将首付比例降两成,将对楼市起到明显的刺激作用,是买房的好时机。

市民 看价

“新政确实是利好,但我有点担心房价会不会因此上涨。”28岁的海口市民陈女士对记者说。

记者在采访过程中发现,有些想要购买二手房的消费者也有些顾虑,不知新政实施后,二手房的业主会不会因此而提高房价。看来,意向购房者最终决定出手的关键因素还是价格。

北京购房者张先生这周一才到三亚,当天晚上听说国家出台了楼市新政,第二天一大早就赶到鸿洲天玺售楼处,签下了春节前就看中的一套120平米的商品房。“从过年到现在心里就老惦记着,这一订下来,心理就踏实了,下午还听我的置业顾问说,幸好我行动快,有客人在问我这套房子。”张先生说,新政确实给了他购房动力,之前观望是在等待房价下跌,但如今他反而担心房价会反弹,因此不再犹豫。

名盘在线

房产新政助力海南楼市 文化旅游大盘前景看好

3月30日,五部委联手下发了楼市二套房首付四成及营业税免征期限5年减为2年的两大房产政策,为海南房地产市场注入一针强心剂,不少海南开发商敏感地嗅到商机,已经为去存量开始行动。

文化旅游地产发展潜力巨大

“水清沙细、椰林树影”是人们对海南的印象。海南的“蓝”,海南的“绿”,海南的“粉”……大自然赋予海南的颜色总是那么丰富多彩,为人所喜欢。而又因其独特的地理位置以及优厚的旅游资源等,海南紧紧围绕海南国际旅游岛建设目标,紧抓与文结合,加快产业结构调整,着力打造东、中、西三个产业带。随着房产新政强力出台,海南楼市成交量有望上升,海南文化旅游地产发展潜力巨大。

恒大文化旅游城势头更好

海口市政府的大规划,其中“南优”是核心,除了有火山口公园等优越的自然环境,高尔夫、电影公社等完善的休闲配套,还特别联合恒大集团在南优核心区打造海口文化旅游新城。据了解,恒大文化旅游城被4万亩沙坡白水塘湿地公园环绕,紧邻海口高铁东站,5分钟至市中心,10分钟至美兰国际机场。项目约有13万㎡商业综合体、16.8万㎡平国际商务集群、4万㎡超五星白金酒店、7600万㎡全能运动中心、6万㎡六国风情酒店、1.6万㎡五国特色温泉馆、9800㎡世界风情美食街等近45万㎡十二大世界级航母配套,汇集文化旅游、商业办公、会展运动、养生度假、休闲娱乐及生态居住等为一体,成为海口首席都荟综合体。

恒大文化旅游城花园美宅全新2期隆重加推,73—126㎡花园美宅,7388元/㎡超低起价,送1600元/㎡精装!4月4日—6日,恒大文化旅游城绘制彩蛋活动精彩开启,还有艾草青团、精美茶歇等你来品尝!

项目热线:0898-36665333
项目地址:海口市迎宾大道

房市钩沉

了不起的房产经纪人

自20世纪80年代后期以来,中国房改政策开始实施,取消了福利分房,使房地产的运营市场化,房地产交易量日益扩大,房产中介从业队伍也迅速发展成为一支数以十万计的职业大军,足见中国房地产二级市场的大发展、大繁荣。这些都离不开了不起的房产经纪人。

据史料记载,中国房地产经纪行业起源于唐朝。在封建社会经济空前繁荣的唐代里,长安出现了从事房地产经纪行业的人,他们被成为“伢记”。分析其起源原因,在于盛世唐朝,丝绸之路连通了欧亚大陆,从事贸易的人数量增多。如果长期需要滞留某地,住旅馆是件很不划算的事,于是就有了租房买房的需求市场。哪里有商机哪里就会有抓住商机的人,从事房产中介的“伢记”便孕育而生。一千多年的衍变,逐渐发展成现在的房产经纪行业,可谓历史悠久。

进入新时代,在房地产开发、销售、租赁、购买、投资、转让、抵押、置换及典当等各类交易活动中,房产经纪人以第三者的身份,从事顾问代理、信息处理、售后服务、前期准备和咨询策划等工作。甚至近些年,房产经纪人从规划设计、建造运筹、经营促销到物业管理的咨询策划,全方位地融入房地产经营开发的全过程。

在欧美,房产经纪人体系已相当成熟并产业化,大部分发达国家的房地产行业都活跃着一种人的身影——独立经纪人。简单的讲,房产独立经纪人是中介机构的加盟合作人,他们自己开拓市场,拥有自由空间,不需要坐班,独立发展资源网络与客户群,建立自己的信息库。据了解,在美国,有85%的房屋交易是通过房产独立经纪人来完成的。独立经纪人在欧美国家是一种令人羡慕的职业,受人尊重,收入颇丰。

与门店业务员相比,国外房产独立经纪人和中介公司之间是没有任何约束的合作关系。在国内,一个经纪人要想真正做到掌控房产交易流程中的所有业务目前还是有难度的。不拿工资、跟中介公司没有雇佣契约关系的经纪人在中国有多少?不久前网络上出现过有关房产中介的调查,其中也对经纪人提出了一些问题,结果发现,大多数经纪人认为工资还是必须的。2015年,随着房地产市场调整的不断深入,更多业界人士认为,国外成熟的房产独立经纪人模式应是必然趋势。

(萧清)

版面联系

毕 军 13178900085
张中宝 13637663165