

社科院《房地产蓝皮书》预计各地将出台回购商品房政策 一线城市房价今年可能小幅涨

昨天上午,中国社会科学院城市发展与环境研究所及社科文献出版社共同发布《房地产蓝皮书》。蓝皮书预测,2015年房价存在上涨的可能性,但大幅上涨可能性不大。预计各地政府将出台回购商品房作为保障性住房政策及一系列鼓励住房消费的政策。

【预测】

今年房价存在上涨的可能性

蓝皮书指出,去年我国房地产市场出现了较大幅度的回调,相对于2013年一些大中城市房价出现了明显下跌趋势。但从全国房地产价格走势看,全年商品房成交平均价格为6323元,仍比2013年上涨了14%。商品房销售则明显遇冷,销售面积120649万平方米,比上年下降76%。商品房待售面积62169万平方米,比2013年末增加12874万平方米,库存居高不下。房屋租赁市场热度不断下降,租金指数全年下降22个百分点,下降了近五成。

此外,全国主要监测城市综合、商服、住宅、工业地价较上年均有所提高,均呈温和上行趋势。

蓝皮书预测,今年房地产投资会继续分化,房地产投资主要投向发达地区人口聚集能力强的二线城市和部分三线城市。根据近3年新开工面积以及待售面积情况,可以判断今年商品房市场供给充足。而中央和地方政府对房地产市场的支持政策,以及相应的财政金融政策将进一步促进改善型住房消费,今年住房需求将有明显增长。

蓝皮书副主编尚教蔚认为,今年房价存在上涨的可能性,但大幅上涨的可能性不大。总体看,2015年房价与2014年持平或高于2014年增长的可能性较大,这要取决于2015年的政策宽松程度和执行力度。同时,区域分化将十分明显,人口聚集能力强的二线城市和部分热点三线城市房价有回暖、上涨趋势,而人口聚集能力差、库存大的部分三线城市或三四线城市房价会延续回调态势。



【均价】

北京去年商品房均价 18833 元/平方米

蓝皮书指出,去年多数省份房价保持增长,虽然中西部房价增幅略高于东部,部分西部省份增长明显,但由于基数差距较大,中西部房价仍明显低于东部。商品房价格低于5000元/平方米的省份由2013年的15个减少为11个,西藏、河北、吉林和青海4个省份价格提高至5000元/平方米以上。商品住宅价格低于5000元/平方米的省份由2013年的21个减少为16个,西藏、辽宁、湖北、山东和安徽的价格增长至5000元/平方米以上。

2014年北京的商品房平均价格为18833元/平方米,上海为16787元/平方米;北京的商品住宅平均价格为18499元/平方米,上海为16415元/平方米。

此外,记者注意到,商品房、商品住宅均价排名前三位的仍然是北京、上海、浙江,海南紧随其后,排名后三位的分别是贵州、湖南、宁夏。具体来看,北京商品房价格是均价最低的宁夏的4.57倍,商品住宅价格是均价最低的贵州的5倍。

【租金】

回报率去年仍在低位徘徊

此外,去年租金相对平稳且房价滞涨,令租金回报率依然在低位徘徊。自2008年以来,租金回报率起伏变化,主要与房价涨跌幅度有关,因为从历年来看,租金变化幅度较小。去年北京租金回报率为7年最低,全年仅为2.4%。

蓝皮书还指出,北京作为一线城市的代表,其住宅市场的潜力依然被大部分企业看好。与之相比,三四线城市因为库存绝对值过高,即使信贷刺激,出现全面回暖的可能性也不大。因此大型房企在投

资总体战略选择上,有明显的从二三线城市向一线城市回归的趋势。这种基于对房地产市场的判断和选择,自然带动北京土地市场竞争不断升级。

随着一线城市的发展和资源聚集效应,北京在城市规划建设、轨道交通等基础设施建设方面愈加完善,北京房地产市场拥有庞大的需求支撑,使北京土地价值本身也在不断提升,而土地增值正是土地市场价格增加的基础性原因。

【二手房】

中介违法违规推高交易成本

去年9月30日中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,提出“对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房,银行业金融机构执行首套房贷款政策”。

今年3月,财政部和国家税务总局联合发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》,将免征营业税的年限从5年改为2年,即个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的免征营业税。

然而,蓝皮书指出,二手房交易个人所得税并未调

整,对于以家庭为单位出售非唯一住房仍需要缴纳动辄上万元甚至几十万元的个人所得税。同时,目前的房地产经纪行业经营不规范,违法违规现象较多,中介发布虚假信息、隐瞒有关重要事项屡见不鲜,也增加了二手房买卖双方的交易成本。

因此,尚教蔚认为,二手房交易成本过高,使更多的购房者转向新建住房。在住房市场销售面积和销售额双双下行的情况下,过高的二手房交易成本,则会抑制二手住房的有效流转,不利于改善型住房需求的释放。

【政策】

鼓励消费力度预计大于去年

蓝皮书指出,去年末全国商品房待售面积创历史新高。为消化待售面积,今年1月住房和城乡建设部出台了《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》,提出要大力发展住房租赁经营机构、支持房企将其持有的房源向社会出租等。同时还提出各地可以通过购买方式,把适合作为公租房或者经过改造符合公租房条件的存量商品房,转为公共租赁住房。

例如,降低公积金贷款门槛、增加公积金贷款额度、效仿央行“认贷不认房”

还清住房公积金贷款后再次购房申请公积金视作首套房、降低交易契税、放宽房地产开发企业贷款、一线城市微调限购政策、重新出台认定首套住房和改善型住房的标准等。

此外,鼓励住房消费的政策也将出台,力度也会大于2014年。然而今年住房需求的释放不会像2009年那么迅猛,目前房价已经达到一定高度,特别是一线城市和经济较为繁荣的部分二线城市,即使银行的住房消费贷款政策达到2008年的程度,购买力也不如2009年。

【信贷】

二套房贷首付可能下调

去年李克强总理在国务院常务会议重提“稳定住房消费”,这是继2009年提出“稳定住房、汽车等大宗消费”后,相关表述再次出现在国务院常务会议的纪要当中。

因此,蓝皮书预测,鼓励满足居民合理购房需求将成为未来房地产调控政策的主要内容。预计今年差别化住

房信贷政策将继续宽松,具体而言,二套房贷最低首付比例和利率浮动幅度下调的可能性较大。

可以推测,今年新增贷款总规模较为宽松。在宏观经济下行压力加大的背景下,商业银行将继续加大低风险个人住房贷款的投放力度。

(法晓)

美的制冷王空调
挑战城市最高温

美的 Midea

美的制冷王空调

60°C^{*} 制冷, 无惧考验

压缩机采用创新冷媒
进行高效散热, 在60°C
高温环境下强劲制冷。

高
制冷量提升
68%

快
降温速度提升
79%

强
冷风风量提升
20%

扫描二维码
填写资料, 即可报名

你家热吗? 你家的空调制冷差吗?

只要1分钟就有机会

免费获得美的制冷王空调!

即日起, 报名参加“挑战城市最高温”活动。美的将在5月24日甄选出300位用户作为挑战者, 挑战者家庭将送装一台美的制冷王空调, 并在本市当季的最高温天气下进行制冷挑战, 挑战成功即可免费获得!

报名时间: 即日起至2015年5月24日

特别提醒(*): 数据源于实验室检测结果, 以26YA100为例, 与本公司GC挂机比较, 详情见产品宣传资料。