

新房產稅將出臺 京滬樓市初現價格戰

開徵物業稅程式複雜 擴大房產稅徵稅適用範圍應較可行

房產稅突然提上日程，很可能和最近全國樓市回暖有密切關係。具樓市“風向標”的、穗、深樓市自調控以來，日前首次集體飆升全面回暖，其成交量大幅上漲。

【本報綜合報導】日前，有消息人士稱，房產稅估計在國慶前後出臺，明年元旦實施的可能性比較大。消息同時稱，近期樓市回暖過快，針對房產徵稅的試點地區可能定在京、滬、深、渝四個城市。

由於開徵物業稅程式複雜，專家普遍認為，擴大房產稅徵稅適用範圍是比較可行的做法。

早在2003年，北京、遼寧、江蘇、深圳、寧夏、重慶等六省市就開始進行物業稅“空轉”。2007年，

稅務總局和財政部又批准安徽、河南、福建、天津四省市為房地產類比評稅試點地區。今年以來，關於上海和重慶將獲准開徵物業稅或房產稅的消息滿天飛。日前又有消息稱，針對房產徵稅的試點地區可能定在京、滬、深、渝四個城市。然而至今沒有開徵的時間表。

一位不願透露姓名的地產人士表示，房產稅突然提上日程，很可能和最近全國樓市回暖有密切關係。具樓市“風向標”的、穗、深樓市

自調控以來，日前首次集體飆升全面回暖，其成交量大幅上漲。

京、滬樓市初現價格戰
據《法制晚報》報導，中秋小長假期間(9月22至24日)，京城將有7個新盤集中入市，為搶奪購房者，各項目不約而同地打起了價格戰。其中，位於朝陽區東壩的首開常青藤最高優惠38萬元，一次性付款可再享受9.9折優惠，成為開盤項目中“最狠”折扣。

業內專家表示，越接近年底，開發商打響價格戰的可能性越大，受資金鏈的影響，將會有越來越多的開發商加入到打折隊伍當中，而受入市專案集中或區域堆積的影響，價格戰在所難免。

統計顯示，截至中秋節期間，北京市場在售的樓盤數量共有接近170個。中國經理人聯盟秘書長陳雲峰表示，至少未來一段時間至年底，前期由於新政觀望的樓盤將陸續入市，購房者可選擇餘地將會更大。屆時，除了有可能挑選到低價格更合理的房源外，位置、戶型甚至樓層的選擇都會更充分。

截至9月21日，中秋節期間上海及周邊優惠樓盤共計152個，其中13個樓盤針對中秋節推出特別優惠，促銷樓盤數量自新政出臺以來已連續5個月呈上漲趨勢，8-9折優惠樓盤數量大增，滬上新盤最高直降50萬。

業內專家普遍認為，中秋節是樓盤堆入市的開端，接下來至年底的幾個月這種現象將延續，隨著供應量的增加，價格也將隨之下降，建議購房者可根據自身的實際需求謹慎入市，在年底或者明年初選擇更合適的入市時機。

亞豪機構副總經理高珊表示，目前市場上新盤開盤數量少，供應不足加大了供不應求，使得價格變化的震盪幅度更大。住房和城鄉建設部有關負責人20日表示，為加大保障性安居工程建設力度，中央財政692億元專項補助資金已經全部下達。要進一步明確對保障性安居工程的稅費減免政策，探索統籌使用各類保障性住房補助資金。

該負責人稱，截至目前，今年保障性安居工程已完成投資4700億元



，占全年計畫的60%，中央財政692億元專項補助資金已經全部下達。當務之急是加快將已籌集資金落實到具體項目上，進一步明確對保障性安居工程的稅費減免政策，探索統籌使用各類保障性住房補助資金。此外，各地為保障性安居工程建立的融資平臺不在清理地方融資平臺範圍之內。

督查結果顯示絕大多數地區進展良好，但地區之間仍然存在建設進度不平衡的情況。住建部將會同有關部門共同督促地方進一步加快建設進度，加強工程品質管制，確保完成今年的目標任務。有關部門將向社會公佈各地保障性安居工程進展情況，中央財政將對完成較好的地方給予獎勵。



【本報綜合報導】被譽為“史上最嚴厲”的新“國十條”出臺已過五個月，中國央行9月19日公佈的3季度居民調查結果顯示，72.2%的居民認為當前房價水準“過高，難以接受”，但對房價上漲預期大幅上升，36.6%的人持上漲預期，比上季度大幅上升7.2個百分點。

一轉眼，房地產市場便迎來一個“小陽春”。4月中旬嚴厲調控祭出僅半年，中國房地產在象徵性地冷卻之後即現回暖跡象。萬科地產稱，繼6、7月銷售金額連續突破80億之後，萬科8月份創造了中國房地產銷售之最一單月賣出了120億

元，前8個月已累計實現銷售金額572億元，料將實現800億的全年業績目標。

類似萬科般取得歷史性突破的房地產公司還有很多，他們似乎因銷售回暖而有了更多做多的動力。9月8日，中國住宅樓面價的新高—35490元/平方米在上海誕生。這次來自香港的九龍倉房地產奪得標王。事實上，僅在9月初，上海、廣州和武漢三市就接連拍出新地王。

“這顯然是決策層不滿意的，但他們又有什麼辦法？”北京大學教授徐滇慶這樣指出。他表示，今年以來，在美元貶值的大背景下，投

中國地產量價齊升 民眾不滿情緒陡增

房屋銷量及價格回升 中國政府備受煎熬

入北京、上海高檔住宅75%的資金來自海外，“外資進入中國有20多種合法管道，他們首選就是房地產，這亦為房地產市場回暖推波助瀾。”

9月22日，保利香檳國際推出10幢、13幢和14幢房源，共244套房源，一個月內二次加推房源。現場的銷控表上顯示，三個小時的時間裏，已經有165套房源成功被認購，去化率接近了七成。

“第一次開盤的時候其實就準備買，一直沒有下手，還是想等等看房價會不會再下跌一些。”購房人王先生表示，之所以今天過來把房子訂了，主要是對房價下跌不抱什麼希望了。“新政出臺已經5

個多月了，房價並沒有出現大跌的跡象。要說有什麼變化，就是沒過去漲得那麼快了。”

另一位購房人李女士則表示，包括她自己在內的大部分人都希望房價降，但樓市在新政出臺初期平靜了一段時期後，最近又冒出了好幾家“日光碟”。“實在讓人看不出房價還會下跌的理由。”

央行調查結論反映了當前部分人的真實心態，值得重視和警惕。

首先，預期房價上漲的人數增多，折射出這輪宏觀調控不僅沒有改變公眾對房價預期，而且隨著樓市回暖勢頭的出現，部分人對調控效果產生了悲觀情緒。

其次，72.2%的居民認為當前房

價水準過高，說明公眾對調控效果不太滿意。再者，居民購房意願沒有出現大幅上升，說明不是居民不願購房，而是購買力沒有增長。

9月20日的上海世博會萬科館日活動上，萬科企業股份有限公司董事會主席王石說，如果房地產開發商繼續僵持，堅持獲取暴利，可能會出臺更嚴厲的宏觀調控，這樣對整個行業發展不好，“市場需求旺盛，貨幣供應過剩，希望發展商能夠自我約束”。

有分析者認為，調控政策堅持到2011年，30%的地產企業會出現資金缺口。那時房地產價格才會真正出現下調。但房地產市場近期的表現卻說明，沒有耐心等待那一天來

臨的恰恰是陷入恐慌的消費者。

不過大多數房地產商仍舊低調行事，在建項目延期開盤，高檔住宅市場無人問津，仍考驗著極其脆弱的“復蘇”。而在半年來積累的剛性需求消耗殆盡之後，中國房地產將在10月迎來巨大的供應釋放，這或是房地產市場的不確定因素。

更進一步來講，過早的復蘇跡象也意味著下半年房地產市場的持續回暖趨勢將放緩。因為在接下來的幾周內，任何房屋銷量及價格回升跡象，都將讓政府備受煎熬——這個全球第二大經濟體已經徘徊在二度調控的邊緣了。隨著工業產出放緩，中國房地產市場調控又面臨著巨大的來自其他經濟領域的壓力。



您給我一份信任
我還您一個保證

絕無隱藏費用

626.377.2168

lucy.li21@yahoo.com

LUCY LI 李彤

英國格拉斯大學、生物學博士、愛丁堡大學博士後
在美科技公司工作多年

專精

住宅 商業

可不查收入

重新貸款最高到房價的 105%

Connectional Loan
FHA, VA

十年貸款經驗

無論您是買屋

還是重新貸款

我都能為您選到

最適合的方案

貸款利息已到40年最低

30年固定

15年固定

4.25%

3.75%

0 POINT

歡迎來電諮詢 留言必回

免費房屋估價 諮詢及出示Pre-Approval Letter 證明



Cell: 626.242.4249

Fax: 626.285.9296 E-mail: hubertchan@sbcglobal.net

Lic: 01820883 國語 粵語 潮語 英語

Hubert 陳曉濱



最佳 Glendale 城市商業鬧區 高檔的購物中心
The Americana at Brand 和 The Glendale Galleria 只有幾個街口
Hollywood, Burbank 和 Pasadena 僅是幾分鐘車程
酒店預約來自多個途徑 包括自身的網頁
www.brandwoodhotel.com
GDS, Expedia, Hotels.com, Hotwire.com,
American Express Consortia Program,
Hotel Planner, Booking.com, Orbitz, Travelocity
遍及全世界和多個本地的旅行社 以及多個公司戶口
位於一層有 Jax Bar and Grill 餐廳
Brand Terrace Caf 咖啡廳 另加四間月租房房間的收入

Hotel Brandwood
\$4,500,000

Glendale 高級飯店

Information Deemed Reliable Though Not Guaranteed.
Buyer to Verify All Information. Seller Reserves All Services.
以上資料未經證實