

中國房地產調控升級 再出組合拳

勢將起極大威懾作用 房市必將再現降溫並迎來房價下探

這是繼4月首度出臺調控新政後，樓市第二波調控“組合拳”。而且，此次政策實施全國“一刀切”，不再像“國十條”那樣只要求房價過高城市有選擇性地實行。從信貸到稅收，從供給到IPO融資，新政涵蓋範圍極其廣泛，首套住房首付款比例更是調整至30%以上。

【本報綜合報導】傳聞近一個月的樓市“二次調控”終於靴子落地。中國國務院多個部委聯合祭出重拳遏制房價過快上漲，措施包括要求地方政府立即制定細則，三套房停貸以及首套房首付款上調，房價上漲過快地區限制購房套數等。新政還表示將加快推進房產稅改革試點並逐步擴大到全國。

財政部、央行、銀監會等分別出臺措施，鞏固樓市調控。這是繼4月首度出臺調控新政後，樓市第二波調控“組合拳”。而且，此次政策實施全國“一刀切”，不再像“國十條”那樣只要求房價過高城市有選擇性地實行。從信貸到稅收，從供給到IPO融資，新政涵蓋範圍極其廣泛，首套住房首付款比例更

是調整至30%以上。北京90平方米以下中小套型首付款二成開門至此關閉。

對此，有業內人士稱，眼下樓市調控不及預期，很大一部分原因是地方政府對土地財政收入的顧慮，生怕削弱土地出讓金。房產稅如能彌補地方政府收入，相信有助於提升地方政府推進樓市調控政策的積極性。

業內人士表示，雖然新一輪調控中涉及到的多數規定北京均已落地，但隨著首付三成、個稅減免取消等新規的相關配套細則落地，對意向抄底者及開發商的心理將起到極大的威懾作用，房地產市場必將再現降溫，並迎來房價的實際下探。

信貸方面：暫停發放居民家庭購

買第三套及以上住房貸款；對貸款購買商品住房，首付款比例調整到30%及以上；各商業銀行要加強對消費性貸款的管理，禁止用於購買住房。

稅費方面：購買普通住房且該住房屬於家庭唯一住房的，契稅減半徵收。對出售自有住房並在1年內重新購房的納稅人不再減免個人所得稅。

行政方面：房價過高、上漲過快、供應緊張的城市，要在一定時間內限定居民家庭購房套數。

嚴格實行問責制，住建部、國土部、監察部決定，對省級人民政府穩定房價和住房保障工作進行考核與問責。對政策落實不到位、工作不得力的，要進行約談，直至追究

責任。

財政部發佈公告稱，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭（成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女）唯一住房的，減半徵收契稅。對個人購買90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅。此外，對出售自有住房並在1年內重新購房的納稅人不再減免個人所得稅。

新政提出，要加快推進房產稅改革試點工作，並逐步擴大到全國。有業內人士透露，房產稅在重慶和上海的試點方案最快10月底推出。具體細則他未透露，不過預計初期稅率並不高。

上海易居房地產研究院綜合研究部部長楊紅旭也認為，房產稅試點方案近期推出的可能性較大，但是開徵時稅率不會很高，如上海有可能按房屋價值的0.8%左右，可能採取累進制。而稅基在初期不會寬，第一套房可能免徵，二套房也要

分自住和投資兩種情況，一般對二、三套以上或豪宅徵稅是大體方向。

另外，新政還提出，調整住房交易環節的契稅和個人所得稅優惠政策。財政部發佈通知稱，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減半徵收契稅。對個人購買90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅。同時，對出售自有住房並在1年內重新購房的納稅人不再減免個人所得稅。

北京大學房地產研究所所長陳國強認為，這是運用稅收手段對自主

和投資性購房人加以區別，契稅減半徵收的優惠政策與上述首付比例提高的政策形成對沖，避免對真正的自住購房需求者造成誤傷，減小政策對他們的衝擊。

新政提出，加強對土地增值稅徵管情況的監督和檢查，重點對定價明顯超過周邊房價水準的房地產開發項目進行土地增值稅的清算和稽查。對房地產開發企業土地開置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規行為，要暫停其發行股票、公司債券和新增購置土地，各商業銀行停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

調控政策效果已顯現 銀十銷售生變數

調控政策十分清晰 須持續穩定貫徹政策

【本報綜合報導】在房地產調控的背景下，9月份以來，隨著大量低價新盤的入市，北京、上海等一線城市樓市成交量持續回升，甚至重新出現“日光碟”的情況，而“金九”也再次成為了樓市傳統購房季。不過隨著29日地產新調控政策的出臺，本來一片大好的十月份樓市銷售情況可能會出現一些變化。

據亞豪機構統計資料顯示，截止到9月25日，除去保障性住房之外，北京市實際商品期房成交5780套，成交面積為64.6萬平方米，環比8月分別上漲了84.1%和65.0%。而中秋小長假結束後的26日、27日兩天，根據北京市房地產交易管理網的統計，期房網上簽約量繼續在高位徘徊，分別達到727套和757套，僅次於當月9日的簽約量。

此外，據研究機構佑威提供的資料顯示，在9月份的前3周，上海市商品住宅成交面積依次為24.2萬平方米、25.6萬平方米和27.8萬平方米，連續3周上升且維持在20萬平方米以上，預期整個9月的成交量將達到115萬平方米，創下今年以來成交量最大的月份。

分析人士指出，近期成交量上升，主要因為北京、上海大量郊區低價新盤的入市。而這些售價比較低的項目，佔據了市場80%的成交量。此外，樓市調控已經進行了5個月，但房價並沒有出現大幅下滑，只是遠郊區縣的樓盤價格略作調整，使得不少此前一直持觀望態度的購房者放棄觀望，在開發商推出部分低價房源時紛紛出手。

不過，在銷售回暖的同時，北京

可售期房的數量也達到了117813套，再創年內最高存貨紀錄，樓市供大於求的根本性趨勢並沒有改變。而繼9月中下旬，新盤集中放量之後，10月，京城樓市將迎來年內最大放量。據樂居樓盤資料統計顯示，北京有40個項目計畫10月開盤入市，其中純新項目放量持續增多達到21個，占比超過五成。合計供應的2954套住宅均價為19863元每平米，相比9月中上旬的20895元每平米，均價下調了4.9%，大興等郊區新盤的價格更是在一萬五千元左右，而較低的價格無疑會促進更多的成交量。多位市場人士也表示，除非近期出臺更為嚴厲的房地產調控政策，否則在仍以郊區中低價位專案為銷售主力的10月份，北京、上海的樓市銷售還會進一步的回

升。而9月29日晚間公佈新一輪調控調控措施無疑給十月份的樓市銷售蒙上了一層陰影。

在近期舉辦的搜狐企業家論壇上，萬通地產董事長馮倫表示，目前的地產調控是史上“最純”的政策，從樓市表現看，調控效果已經顯現。

“調控政策在保障房和商品房方面十分清晰，接下來就是持續、穩定貫徹政策的過程。”馮倫指出，政策效果已經顯現，保障房的供應也越來越多，市場已經達到了穩定，房價過快上漲的勢頭已經被抑制。在談到住宅市場時，馮倫認為，中國的房地產市場上有三分之二是住宅，而今天暴露的房地產問題也主要集中在住宅上。經驗表明，在快速發展經濟體中，人均GDP在



8000美元之前都會存在住宅問題。從歷史上看，中國房地產市場經歷了福利分配制度向市場化的轉變，其中市場化無法解決的問題，例如公平性就需要政府來解決。因此房地產政策也在向這方面完善。

馮倫表示，只要堅持目前的政策

方向，就可以逐步解決住房問題。未來必將發展綠色建築，就美國來講，綠色建築的平均租金和售價比普通建築高5%-10%。雖然成本比普通建築高300到500元，不過未來三到五年後，綠色建築將會得到市場回報。

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 **4.125%** 15年固定 **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

全職專業地產經紀 **旅館之冠**

專房屋 公寓 倉庫 旅館及商業投資
精服務親切 誠信可靠 客戶第一

Jessie Chau 朱
626-216-2838

Lic.#01450776 精通國粵潮越英語 Jessie.chau@coldwellbanker.com

<p>San Marino 美屋</p> <p>\$1,830,000</p> <p>3房4浴+工人房 室內約3038呎 地大約11630呎 2009年新裝修 木地板 套房 按摩浴缸 環境優雅安靜 近學校/圖書館</p>	<p>Covina 12單位公寓</p> <p>\$1,599,900</p> <p>地大約24995呎 R3 Zone 或可加建6個康斗 或公寓(需City查證)有上漲空間 近購物中心/學校 環境優雅</p>	<p>獨立屋+5單位</p> <p>\$585,000 可議價</p> <p>洛市 El Sereno 區 近 Alhambra 及 S.Pasadena 車位充足 地點佳 交通方便 高回報率 勿失良機</p>
<p>Anaheim 41單位旅館</p> <p>可議價</p> <p>新裝修 位於繁忙大街上 近狄斯奈樂園和展覽中心 人流量大或可加盟連鎖經營 市場潛力大</p>	<p>Monterey Park 旅行社出售</p> <p>\$38,000</p> <p>全方位服務 25年經營經驗 累積穩定客源 位於 Garvey大道 地點佳 充足停車位 賣價便宜 值得投資</p>	<p>Glendale 20單位</p> <p>\$1,800,000 可議價</p> <p>好區 可多種用途 辦公室/旅館 老人公寓/診所(需 City 查證) 最佳投資 收入好 有上漲空間 近購物中心 餐廳 交通方便</p>

- ★餐館生意出售 地點佳 價錢好 新裝修 設備全 即可營業 面積1000呎 位於Valley大道 近Baldwin..... 可議價
- ★北加州近三藩市 198單位名牌酒店 有宴會禮堂 餐館 酒吧 地約3.62畝..... \$1,140萬
- ★Westminster 兩個店面出租 各1120呎 位於小西貢Bolsa黃金地段..... 請洽
- ★Pasadena 雙店面+獨立屋+2單位 地點佳..... 請洽
- ★Pasadena 銀行短賣 3店面 總面積5275呎 地約8441呎..... 請洽
- ★El Monte 18單位旅館 位於繁忙大街 新裝修 買主可貸款 有上漲空間..... \$190萬
- ★San Gabriel Valley 105單位旅館 可改連鎖旅館 近 Freeway..... \$890萬
- ★Anaheim 300單位酒店 宴會禮堂/餐廳/禮品店/觀光辦公室 地大約9畝 近狄斯奈樂園..... \$3500萬