

地產新政密集層出 房產稅如箭在弦

新政主要抑制不合理需求 調控風暴正在全國展開

中國國務院多個部門聯合措施要求地方政府立即制定細則，三套房停貸以及首套房首付上調。地方房產新政也依次出臺，北京、上海、杭州、寧波、廈門等城市連續出臺“限再新購一套房”，深圳、南京“限購三套房”。

【本報綜合報導】中國國土資源部、住房和城鄉建設部、監察部日前發文，對省級政府穩定房價和住房保障工作進行考核和“問責”。地方房產新政也依次出臺，北京、上海、杭州、寧波、廈門等城市連續出臺“限再新購一套房”，深圳、南京“限購三套房”。調控措施密集出臺，彰顯新一輪“調控風暴”正在全國展開。

這一輪房地產調控的力度和時機，出乎很多業內人士的預料。9月29日，多個部委聯合出臺“新5條”，將首套房的首付款比例調整到30%以上，同時暫停發放居民家庭購買第三套及以上住房貸款。

10月7日，上海出臺地方新政，要求每戶居民只能新購一套商品住房（含二手存量住房），並強調積極做好房產稅改革試點的各項準備工

作。

住房和城鄉建設部等三部委日前發出通知，再次要求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。通知要求，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。各地要切實增加住房有效供給，全力加快保障性安居工程建設。

謝國忠：中國地產已入熊市，將持續五年

新政一出，眾說紛紛。儘管多為市場利空條款，但不少業內人士認為，在尚未加息的情況下，房地產市場的資金仍然充足，房價長期仍然看漲。此時，玫瑰石顧問公司董事、獨立經濟學家謝國忠卻發文稱，“未來五年大城市房價平均跌一

半”。他從投資收益、市場泡沫、宏觀經濟等多個角度闡釋近期的新政和房地產市場。他認為，本輪調控政策將壓住泡沫“最後的爆發”，並使泡沫慢慢緩解。當泡沫洩氣的時候，房價必須下降到工資和投資收益可以支撐的水準；並認為，投機者已成“冷水鍋中的大閘蟹”，需及時撤離。

從信貸政策上看，政府仍然沒有放寬二三套房的貸款限制，最有潛力的買房者受到了管制。這些買房者並沒有足夠的現金，主要依靠貸款買房，因此，房價已缺乏上漲的動力。另外，在人民幣匯率的爭論中，貨幣流動性也在收緊。中國已進入房地產熊市，將持續五年時間。在這種情況下，就要看投資的現金回報。現在沒有了漲價的預期，租金回報率和收入房價比，就變成

了決定性因素。我認為每平方米的單價不應超過兩月的平均工資。”

中國全國工商聯房地產商會會長聶梅生週一表示，目前中國房產稅試點推出時間已論月數，而年底前是否能出臺則取決於房價走勢。聶梅生表示，未來如果對投資炒房堅決遏制打擊，再加上房產稅的推出，中國房地產市場不可能出現報復性反彈。

“此前停留於紙面上的房產稅‘呼之欲出’。”北京大學房地產研究所所長陳國強指出，此次“升級

版措施”對地方政府提出了更加嚴厲的要求，此前只是停留於口頭問責，現在則是明文規定，這也表明了中央在向市場傳達一種訊息，即調控不會放鬆，如果市場出現與調控預期相反的異動，國家將出臺更嚴厲的措施。從此次出臺的政策看，調控已經明顯從檔形式轉為執行階段。此政策仍舊不是終點，還會陸續有政策出臺。比如房產稅的具體執行方案等。

“房地產調控，不管是多少條，現在行政色彩比較重，市場的辦法

不夠。”全國人大財經委副主任、國家統計局原副局長賀鏗表示，從國外經驗看，市場的辦法就是要開徵房產稅，遏制投機，增加房屋的財產保有環節的成本。

住房和城鄉建設部政策研究中心主任陳淮表示，新調控政策不存在擠出剛性需求的問題，新政策主要是抑制四種不合理的需求，一是投機性、投資性需求；二是抑制奢侈性需求；三是抑制那些不具備購房風險防範承受能力的需求；四是過度超前消費的需求。

購房者年輕化 泡沫化後將危害社會

年輕購房者 難過泡沫考驗



【新華社報導】記者在北京、廣州等地採訪瞭解到，伴隨著房價高漲，購房者年輕化趨勢明顯。多家房地產中介的數據顯示，房地產市場的購房主力已由原來的35歲左右下滑到30歲以下。在廣州，20至30歲的購房者占比已經從前兩年的10%上升到20%。

專家認為，傳統觀念、家庭小型化、投資管道單一、房價高漲是導致年輕人急於買房的主要原因。未來幾年，除非各級政府加大政策執行力度，切實增加保障性住房、中小戶型商品住房供給，控制房價上漲

，否則購房者年輕化趨勢可能進一步加強。值得注意的是，由於立足未穩，年輕購房者難以承受樓市的“泡沫考驗”，需要有關部門多管道及早進行疏導。

高潔，28歲，今年5月在北京購房，成為眾多“房奴”中的一員。高潔說：我不懂投資，手裡稍微有一點積蓄，放著覺得浪費，又不敢貿然投資。房價升得太快了，我快結婚了，怕越不買越買不起。

北京大學公共經濟研究中心研究員韓世同說，隨著房價高漲，近年來開始出現購房者年輕化現象。中

國社會“有房才有安全感”的傳統觀念一直存在。近十幾年來，家庭呈小型化趨勢，子女成年後各立門戶，需要獨立的生活空間。加上受投資管道單一、房價不斷高漲的影響，越來越多的年輕人產生“越不買越買不起”“房子是可靠的投資產品”的心態。

然而，購房者年輕化不意味著年輕人購房能力的提升。

黎文江說，大部分年輕人之所以有購房能力，大多是源自父母的幫助。出於種種原因，年輕人被迫在還沒有在社會立足的情況下，加入買房大軍，背上沉重的還貸負擔，有可能引發系列社會問題。

“年輕人在不具備購房能力時，匆匆加入購房大軍，把大部分工資用於供房而缺少儲蓄，將來在職業選擇、子女養育、生活質量提高等方面都存在問題，導致整個人生安排不夠合理。部分人甚至需要到處舉債，走上以卡養卡、詐騙等道路。並且地產泡沫一旦破滅，會帶來極大的社會不安。”韓世同說。

黎文江說，年輕人買房後，50%的收入要用於供房。可用於其他消費的收入大幅縮減。巨大的擠出效應抑制了其他產業的發展，進一步惡化了投資經營環境。

堅持策略 開發高端商業物業

潘石屹：調控新政對商業地產影響不大

【本報綜合報導】針對近期各地密集推出的房地產調控政策，SOHO中國董事長潘石屹對外分析稱，這些政策主要針對住宅地產市場，對辦公樓等商業地產影響不大。潘石屹14日就收購華麗家族復興天地中心項目的媒體電話會議中，對房地產市場近況做出的上述分析。

潘石屹指出，推行限購甚至出臺房產稅，這些政策只能成為抑制房價的輔助手段。房價的根本原因還是“市場錢很多，土地供應量不足”的問題。要抑制房價，最核心的還是保證土地供應量充足。

對於近期將出臺房產稅的消息，潘石屹認為這是沒有證實的傳言，該傳言將對股票市場產生較大影響

，但對商業地產的增長沒有影響。他認為，房產稅的出臺可能會對買房套數較多的人產生壓力，而這些人的拋盤將放大供應量而導致房價的降低。他認為最可能出臺房產稅的地區為上海。

華麗家族(600503.SH)14日發佈公告稱，SOHO中國旗下的搜候(上海)投資有限公司以12.12億元購得“華麗家族復興天地中心專案”開發主體上海聖聖房地產開發有限公司48.4761%的股權。

潘石屹在電話會議中表示，上述項目主要有兩座辦公室公寓，將在一年半以後進行銷售。他進一步表示，SOHO中國目前擁有華麗家族42.48%的股份，但“我們有信心收

購華麗家族的全部股權，不斷加大在操作中的分量。”

公告顯示，SOHO中國此次收購專案位於淮海路商業區中心，北臨新天地和淮海路商業區，直達地鐵10號線及在建的13號線。專案作商業及辦公用途，占地總面積2萬平方米，總規劃建築面積約13.74萬平方米。這是繼SOHO中國去年8月收購SOHO東海廣場、今年6月收購外灘204地塊、8月收購臨空15號地塊之後，在上海繁華商業地段的第四次收購。

潘石屹稱，公司堅持在京滬核心地段開發高端商業物業的策略，“因為這兩所城市無論從發展前景和基礎設施看，都優於其他城市。”

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

626-456-3171 秦

Montebello

★2單位 獨立出入 各2房1浴 租\$3000..... 售\$45萬8

Monterey Park

★2房2浴 康斗..... 售\$28萬
★獨立屋 3房1浴..... 售\$38萬

South El Monte

★獨立屋 2房1浴+紅利房..... 售\$21萬5

Temple City

★獨立屋 3房1浴..... 售\$45萬

El Monte

★獨立屋 3房2浴..... 售\$28萬8

國/粵/英 DRE#01857812

IRN Realty 精英地產

626.456.3171