

土地首付提高到五成,不烦;营业税征收,弱化;二套房首付五成,没用 南京轻松化解“政策金牌”

眼见新一轮楼市调控“山雨欲来”,开发商居然还能逆市喊涨,究竟是什么给了他们这样的底气?

就在快报记者采写本组稿件之时,又有新政传来:财政部和国家税务总局出台规定,对五年内普通住房转让按差额征收营业税,而非2008年12月以前的按全额征收。继续收、土地、房贷等各方面政策陆续有收紧之势后,营业税细则又突然对普通住宅“网开一面”,如此“温柔”的政策只能让那些一套房还没有的准购房人们干着急。

土地首付提高 城东新“地王”只高兴不后悔

12月17日,南京马群G67地块,在14家开发企业的争夺之下,激战36轮拍出了13.9亿元的高价,折算楼面地价高达10780元/平方米,刷新了保利地产G52地块楼面价6966元/平方米的纪录,成为南京城东新“地王”。

而在此前,中央经济工作会议要求稳定房价、营业税“2年改5年”等调控风声已现,但招商地产当日在南京高价拿到该地块后,不仅该公司上下非常兴奋,他们也受到了业内众多同行的祝贺。可就在第二天,财政部、国土资源部、央行、监察部和审计署联合下发《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》见诸媒体,该政策将开发商拿地的首付比例提高到了五成。这一《通知》被业内视为地根收紧的信号,发文次日,沪深地产股全线大跌。

招商地产此时又做何感想?记者再次回访,该公司营销总监孙海却十分镇定,他表示:仅以G67地

块论,等到明年中旬转化为住宅上市,仍有利润空间。“整体趋势来看,任何政策出台的目的都绝非打压市场,而是希望市场稳定、发展。土地出让金首付提高,清理闲置土地,本质上都是对开发企业的梳理,避免一些企业过度开发、炒地囤地、无序干扰市场。当然受此影响最大的是中小企业,对有实力的大型房企影响很小。”

而南京房地产界,孙海的同行们此时还更对招商地产多了一丝艳羡。因为业内普遍认为:土地首付5成,可能导致资金实力更庞大、盈利状况不必定向股民交答卷的央企今后会垄断土地市场。12月22日,就在楼市政策不断出台之时,“华南五虎”中的富力、雅居乐、碧桂园三家上市公司联手,以255亿元竞得广州亚运城地块,创全国地王新纪录,该地块总建筑面积438万平方米。“现如今,上市公司拿地都成问题,国内大牌上市公司都联合抢地,招商一家能赶在央企垄断前在南京拿地也算不错了,至少避免因缺地而带来的生存危机。”



漫画 俞晓翔

二套房首付5成? 房子太贵本来就贷不足5成!

紧随土地政策,房贷方面近日也传出了“二套房首付上调到50%”的消息。记者就此向南京多家银行求证,各家银行却大多对此消极回应“没接到通知,和以前一样”。记者调查发现,因为南京房价大多已达100万-200万一套,贷款在100万以上的客户并不多见,市场反应冷淡多是因为“受此举影响的人群的确不多”。

南京一家国有商业银行房贷业务部的负责人告诉记者,银行方面的贷款的确开始有所收紧,至于二套房的首付比例,根据不同客户的情况,首付比例有所不同,但都在四成以上,利率上浮10%。

但多数银行及购房人对此却并不敏感。某国有商业银行的房贷部的工作人员向记者透露:该行目前贷款购买二套房的客户,首付不少已达到了七八成。“这些客户一般在主城区都有一套房,二套房一般选择奥体等潜力地区,购买新房也有今后改善居住的想法,价格都达到了200万以上。5成首付?人家本来首付就至少100万-120万,贷款60万-80万,公积金加少量商贷就成。贷款超过100万的并不太多,因为那样即使是七折商业贷款月供也要达到4865元/平方米,加上如果原来的首套房还有部分贷款未还

完,理财上一贯保守的南京家庭很少愿意承担太高的月供。”

至于购房人选择主城二手房或小户型商品房来投资的,“就算是房子总价100万左右,本来首付4成,许多家庭设置的贷款量最多也就是60万左右,首付提高5成也就差个10万元,找亲戚朋友凑一凑也不是什么大问题!”就此,易居·克而瑞南京房地产研究院研究部经理王鹏认为:这一政策仅仅向南京楼市传递了一个信号:房贷政策也有可能调整,实际影响微乎其微。

营业税差额收取 楼市仍未完全排斥投资客

同时,最新的“营业税2改5”细则的出台,则更被业内认为,弱化了原政策的力度。

“举个例子,一套100万买进200万卖出的房子,按全额征收营业税是11万元,按照差额征收是5.5万元。政府对普通住宅全额变差额,对一部分投资客而言其实是‘惠政’,政策对投资行为仍未完全否定,只是缩小了他们的利润空间而已。”一位不愿意透露姓名的开发商分析。

至此,从12月9日至今,2条营业税政策,后者反将前者的调控效果“自我弱化”,土地首付5成、二套房房贷首付5成仍未触及楼市“核心要害”,年末楼市现有的“组合拳”对南京高房价并未形成打击。

快报记者 杨连双 葛九明

今年贷款额度早已用完,为何无法遏制楼市疯狂? 商贷提前“输血”营造短期盛况

中央不断出台房地产政策,有形之手频现楼市却被指“隔靴搔痒”;那么市场自身调节的“无形之手”又为什么不见效果呢?记者了解到,由于今年楼市成交持续火爆,房价攀高导致贷款量骤增,南京房贷额度无论是商贷还是公积金,各家金融机构早在今年10月之间就基本全部“提前”完成了全年放贷任务。

但出于提前消化部分明年放贷任务、支持土地贷款楼盘、抓牢独家客户等种种金融机构自身业务考核的考虑,南京多家银行都在大举支持年末上市楼盘,做好一切准备让楼盘抢搭可能到来的七折贷款末班车,这种“寅吃卯粮”的做法注定难持久,但却在年底迷乱了普通购房人的眼睛。

额度全部用光 省市公积金早已停贷

10月10日,市公积金管理中心调整公积金贷款政策,对可贷额度系数、二次贷公积金的金额等多项内容进行收紧。

原因是公积金贷款钱不够了。

据了解,今年1—9月,南京归集住房公积金50.69亿元,同比增长16.64%。不过,截至9月30日,今年已发放公积金贷款97.80亿元,比去年同期增长224.49%,目前已经倒挂47亿多元。

南京住房公积金个贷率(贷款余额/归集余额)已达96.16%,并以每周1个百分点的速度递增,个贷率已超预警线!省级机关公积金也迅速积极回应该政策,同样对贷款收紧,因为其贷款额度同样告急。

到了11月以后,购房人频频反映:公积金贷款审批速度太慢已几乎不下款了。市公积金出面解释:对二手房优先放贷,因为二手房贷款的收款人是卖房市民,拿到钱买卖就可能就要卖了;而商品房的贷款收款人是开发商,

对资金迟到的承受力相对较强。

楼盘呼呼吸 年末贷款透支明年额度

省市公积金贷款额度均已基本用完,同一个房贷市场,难道商业贷款的额度情况会比公积金贷款宽松吗?然而记者却惊讶地发现:年末楼盘蜂拥上市,贷款却从来不愁。雅居乐花园的一销售人员告诉记者,如果选择在年底购买雅居乐花园,购房者不用担心能否贷到款的问题,由于雅居乐花园的客户比较优质,因此与雅居乐花园合作的银行如中国银行、中国工商银行给出的放贷条件仍然很宽松。

这一情况也为南京红太阳地产销售总监邵志国所证实,“其实,不仅是旭日爱上城,对于江北其他很多大盘来说,都不存在贷不到款的担忧。”

国信地产营销客服部副经理戴波也透露了银行的操作手法:在银行贷款额度已经不多的情况下,银行必然会选中优质客户进行放贷,即使由于房贷额度的问题,需要等到明年才能批下来,这些优质客户仍然会优先获

得贷款等其他优惠政策,也就是说,南京各大银行普遍采用了先收资料,等到明年元旦一过,就以明年的贷款额度放贷的做法。

“如果届时七折利率有变怎么办?”面对记者提问,一位银行房贷部的负责人透露:既然早就收了资料,相当于客户在政策调整之前就申请贷款,也可以按老政策办理,仍给七折利率。

盛况难持久 房贷利率或将产生实际意义

在这位银行房贷部负责人看来,这样的做法无可厚非。“经营上都讲年度核算,作为年终评优的依据,如果当年业绩好,很多机构都会把部分业务延迟到明年元旦后下单,就可以缓解一下明年的业务压力。更何况我们做的是房贷,与明年的楼市紧密相连,如果明年上半年像2007年上半年一样楼市低迷、放贷困难,谁来帮我们减少放贷任务呢?”

但几乎所有银行的业内人士都表示,这样的放贷低利率、不差额度现象肯定不可能在明年全年持续。“奥体房子从去年初的1万/平方米出头涨到1.5万

/平方米,100平方米的房子原来客户首付50万元,贷款50万元就够;现在多耽搁一年,购房人顶多一年多挣10多万元出来,首付60万元,贷款增加到80万-90万元,贷款需求量增加近一倍。可是银行房贷贷款的总额度明年跟今年绝不可能差80%-100%,选择优质客户、收紧贷款条件就成为必然。”

国内多名经济学家表示,明年中国央行宣布加息的可能性较大。据高盛中国预测,明年中国央行将累计上调名义基准利率81个基点,每次27个基点,其中首次加息很可能在明年二季度出现。

这是受全球加息潮影响,以色列、澳大利亚和挪威年末已先后宣布加息,印度央行近日宣布上调金融机构流动性比率并因此被视为加息前兆;韩国、新加坡等其他亚洲国家及加拿大亦有近期加息。但央行一旦加息,房贷作为贷款的一种将无可避免,七折利率优惠明年能否延续房地产业内人士多不看好,这已被视为“迟早要来,并将对楼市具有实际调控意义”的举措。

快报记者 葛九明 孙洁

»相关链接

近期出台的 房产政策及细则

营业税

12月9日,国务院召开常务会议决定,个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年。

12月23日,财政部和国家税务总局下发通知:个人将购买不足5年的非普通住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房或者不足5年的普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

国四条

增加普通商品住房的有效供给;继续支持居民自住和改善型住房消费,抑制投资投机性购房。加大差别化信贷政策执行力度,切实防范各类住房按揭贷款风险;加强市场监管;继续大规模推进保障性安居工程建设。力争到2012年末,基本解决1540万户低收入住房困难家庭的住房问题。

土地首付款提高

《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》:今后在土地出让中,首次款缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%,分期缴纳全部价款的期限原则上不超过一年。

苏宁环球 SUNING UNIVERSAL 威尼斯水城 Venice City

威尼斯水城十街区豪宅洋房, 80-90平米为主的舒适空间, 打造南京×难得一见的多层住宅。继开一小时内认购100多套盛况后, 受到更多客户的认可和支持, 持续创造热销奇迹。

三号线江北第一站, 无限升值潜力
项目占拠从地铁三号线江北第一站, 除了正在建设的新北路过江通道外, 跨江过江通道今年年内也将开工, 预计五年后过江可有八条通道。过江交通难题即将彻底解决。另外, 威尼斯水城公交站已投入使用, 小区班车直达市区, 繁华宁馨一线相称, 投资价值自然不可限量。

28万平米湿地公园, 呼吸城市绿肺
威尼斯水城拥有28万平米原生态长江湿地公园, 2600米最美的江岸线, 同时保留了4万平米超大面积的自然生态森林, 尽收难得一见的城市风景, 43%绿化率, 让社区绿化率面积达到130万平米, 让居住的每一刻都新鲜健康。

“80”洋房舒适房型, 臻稀多层房源
威尼斯水城, 打造难以想象的一层多层住宅, 80-90平米左右的主力户型, 面积合理, 南北通透, 大面积采光观景, 享受更多阳光的宠幸。超大露台平台超值增加空间, 轻松总价超值都有, 享受无限增值潜力, 尊贵身份, 机会不容错过!

团购小贴士 (活动楼盘 苏宁威尼斯水城)

主办方: 现代快报·苏宁威尼斯水城

发车时间: 12月26日, 27日 早上9:00

团购优惠: 所有房源在卖场9.8折基础上再打9.9折

发车地点: 广州路苏宁环球售楼部

团购时间: 12月26日、27日 (周六、周日)

报名热线: **83111687**

注: 威尼斯水城经核准的名称为北外滩水城 开发商: 南京浦东房地产开发有限公司 营销代理: **TSPUR 同策咨询** 威尼斯水城网址: www.venicetown.cn

艺术·家 ART HOME
世纪东山第三季·高成 | 艺术·家新房圣诞推出, 贺岁金陵!

跨年钜献, 两家齐“安”

世纪东山第三季·高成 | 艺术·家新房圣诞推出, 贺岁金陵!
恭祝全市人民虎年吉祥, 阖家幸福!

2010 Happy New Year

艺术·家专线: 51191888 / 51191999

开发商: 艺信地产 南京高成房地产开发有限公司 / 全程代理: 艺信地产
项目现场接待中心: 江宁区东山街道万安西路168号 / 市区接待中心: 新街口南大厦14楼A1座