

【新政之下,土地拍卖还是那么的热!】

# 河西一地块楼板价超过万元/m<sup>2</sup>

## 有开发商笑称:土地再贵也得拿,没地还能叫开发商吗?

被业内称为史上最严厉的“新国八条”调控政策,对南京的土地市场似乎没什么影响,昨天新政下的南京首场土地拍卖“一点也不冷”,河西的一幅1万多平方米的袖珍住宅用地,楼板价被拍到了10828元/平方米。是调控政策继续控不住开发商疯狂拿地吗?倒是有开发商一语道破:“土地再贵也得拿,没地还能叫开发商吗?”

□快报记者 尹晓波

### 江宁住宅地块10亿元底价成交

昨天的土地拍卖,拍卖地点临时调到街对面的南京市交通局。有人打趣说:“哈哈,交通局拍地了,好玩。”对开发商来说,就没那么好玩了。昨天5块地有9家房地产开发企业报名竞买,看来不拼一下,还真搞不到地。南京市国土局土地办公布的开发

商名单显示,中冶、五矿等央企也赶来拿地。

由于G69、G70地块各有一家开发商竞买,当场以底价成交,其中江宁科学园内的G69地块,毫无争议地被五矿地产以10亿元的底价拿走,按最高1.02的容积率计算,楼板价达到了5483

元/平方米。业内人士表示,这一地块位于江宁方山板块,这样低密度的住宅用地,未来打造成联排、叠加等“类别墅”产品的可能性极大。五矿地产南京公司总经理杨尚平也坦陈:“今年楼市预期不好,但关注产品更为重要。”

### 河西地块楼板价超过1万元/m<sup>2</sup>

昨天现场拍卖的还有3块地,分别为下关区黄家圩的商业金融地块、建邺区云台山南路东地块、江宁区科学园竹山南路以西地块。其中建邺区的这块住宅地,经过15轮的举牌,被中冶南京公司以2.6亿元拿走,超出底价7000万元。

一算,乖乖不得了! 地块面

积为11434.6平方米、容积率在1.0(不含)——2.1(含)之间,按照最高的2.1的容积率计算,楼板价达到了10828元/平方米,虽然不是“地王”,但价格也不便宜。

“如果按照1.0的容积率计算,这一地块的楼板价高达22738元/平方米。”相关人士

表示,如果开发商按照低容积率盖房子,也是类别墅项目,那房价岂不是要四五万元一平方米了?同样,江宁竹山南路以西的住宅地块,在经过11轮的竞拍之后,被南京禄口国际机场建设开发有限公司摘走,楼板价也抬到了5973元/平方米。

### 地太少,开发商被逼抢地?

面对猛于虎的“新国八条”新政,开发商拿地都不怕吗?一家没拿到地的开发商笑着说:“土地再贵也得拿,没地还能叫开发商吗?”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,对开发商而言,土地是生产资料,即使遇到再猛烈的调控政策,没地的开发商也得硬着头皮拿地,这次

在新政下的土地拍卖,五矿、中冶这样的央企依然是财大气粗,从而顺利拿地。

“土地成本节节攀高,房价想降下来,又怎么可能?”在“新国八条”中有“各地要增加土地有效供应,落实保障性住房等用地不低于住房建设用地供应总量的70%的要求”、“加强对企

业土地市场准入资格和资金来源的审查,参加土地竞买的单位或个人,必须说明资金来源并提供相应证明”等调控方案。史东说,这样来看,房地产市场还将要面对保障性住房“抢地”的状况,商品房用地就会显得更加珍贵,这也是调控下土地市场不冷清的重要原因。

### 昨日地块成交情况一览

编号	坐落	出让面积(m <sup>2</sup> )	用途	容积率(R)	成交价(万元)	拿地企业	楼板价(元/m <sup>2</sup> )
G66	下关区黄家圩地块	16368.0	商业金融用地	≤4	31600	江苏盛康商贸有限公司	4826
G67	建邺区云台山南路东地块	11434.6	住宅用地	1.0<R≤2.1	26000	中冶置业南京有限公司	10828
G68	江宁区科学园竹山南路以西地块	15511.7	住宅用地	1.0<R≤1.02	9450	南京禄口国际机场建设开发有限公司	5973
G69	江宁区科学园弘景大道以南地块	178818.2	住宅用地	1.0<R≤1.02	100000	五矿地产	5483
G70	江宁区汤山街道汤铜路以西地块	135492.2	酒店用地	≤0.8	30500	南京永固长发置业有限公司	2814

【上海房产税试点有冷也有热!】

## 楼市面临降温 房租可能要涨

28日是上海房产税试点方案正式实施的首日。记者采访发现,市场对此高度关注,而交易行情却显著低迷。业内人士认为,在房产税、限购、限贷等措施叠加影响之下,楼市短期内将大幅“降温”。

28日上午,记者来到上海浦东新区房地产交易中心受理分中心。此时,一楼交易大厅内已有数百人等候办理业务。保安人员告诉记者,近两周前来办理业务的人数明显增多,但28日大厅内比前两天还拥挤,人数翻了一倍。

记者看到,工作人员耐心地回答每一个问题,并对问题的类型进行分类、统计咨询人数。工作人员说,在其统计的9种类型

中,询问人数最多的就是房产税的征收对象、征收时间等问题。

上海主要网站都开设了房产税专题。记者还看到,一些房地产网站挂出了“免房产税楼盘推荐”等广告。

不过,市场成交行情十分冷清。记者在中原地产上海普陀区几家门店看到,这里已不再有此前“末班车”行情时的热闹场面,显得较为冷清。中原地产区域总监范成章说,除天气、临近春节等因素外,房产税以及限购、限贷等措施的作用是目前市场低迷的最大原因。一些较悲观的人士估计,预计春节后三个月内二手房成交量可能下降六七成之多,但房价短期内

还不会有明显松动。他还介绍,房产税等措施实施后,由于成本转嫁、需求增加等原因,房租或将延续去年的上涨势头,这在春节后的一段时间里将尤为明显。

房地产企业也正在谋划应对之策。复地集团董事长张华28日告诉记者,此次房产税试点方案内容符合此前的预期。目前公司正在研究市场走势和应对策略。预计今年不少房企将对住宅的户型、面积等作出一些调整,中小套房源比例将会增加。不过,房产税的“落地”也说明新的房地产调控政策正陆续到位,形势的明朗化对企业来说倒不是坏事。 据新华社电

【限贷、限购似乎威慑力很大!】

## 昨一场退房摇号 近50人“临阵脱逃”

### 南京二手房交易8成是“5年内”,限购细则下月中旬前应该要出

“新国八条”显然让新年首场退房摇号受到了影响!原来有247人报名参与摇号,结果到场一清点,少了近50名购房者。南京市住房局一名人士猜测说:“这些摇号临阵脱逃的人,估计是被限贷、限购政策吓跑了!”

#### 摇号现场 现场一点,少了近50个人

南京每月一场的退房摇号再销售昨天显得很异常。“明明有247人报名参与摇号,结果现场一点少了近50个人。”南京市住房局一名工作人员说,这是以往根本不会发生的事。

“这些摇号临阵脱逃的人,我估计是被限购政策吓跑了!”南京市住房局一名人员表示,因为新政的影响,如果登记的购房人购买的是二套房,贷款首付比例要提至60%以上,资金的压力会很大。同样,限购政策的压力也很大,如果房子已经达到或者超标了,这第三套房还敢买吗?

有业内人士表示,从退房弃号者的大体比例来看,说明新政的影响已经产生了,最起码挤掉了近50名购房人的需求,按照247人的登记数量来看,占比也有20%呢。

#### 快报调查 二手房交易80%是“5年内”

“得,损失6万多元!”南京裕兴不动产江宁公司总经理吕海对前几天刚签单的一桩二手房交易如是说。原来,河西的一名房主,刚刚将某楼盘的一套房子作价120万元卖掉,因为还不满1年,几乎是按照原价卖掉的,没有什么差价,按照营业税的缴纳政策,老办法是几乎不用缴税的,而新办法必须按照全额征收,营业税就得缴纳120万元×5.55%=6.66万元。

“签合同是按照税费自理的

方式,约定要房主承担。”吕海说,因为双方约定是春节后送件过户的,到时看双方怎么协商解决,但基本上得房主自己承担。

5年内的二手房交易占比高不高?吕海说:“很高!”从他经手的二手房买卖看,能占到9成左右,这次不满5年的房产交易全额征收营业税会影响一大批房屋买卖人。

满堂红(南京)置业公司市场部经理李宁说:“我们刚做了一个统计,在2010年第四季度,对所有的成交量清查了一下,其中不满五年的交易量占到了76%,满五年交易的仅占到24%。”

采访中,其他几家房产中介公司也表示,5年内的房产交易比重很大,占比约在80%左右。就此,吕海表示,在二手房交易过程中,其实很多房主是拿一个“净得价”,缴纳的税费一般约定是由购房人承担的,“新政发威了,下一步肯定会对二手房交易造成很大的影响,比如说会不会转嫁到房价中去?比如说房源量会不会缩减?”

#### 消息打探 南京限购细则马上要出

南京的“限购令”从去年10月12日公布之后,一直没有细则出台,这次国务院的调控政策也明确要求:“已采取住房限购措施的城市,凡与本通知要求不符的,要立即调整完善相关实施细则;尚未采取住房限购措施的直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市,要在2月中旬之前,出台住房限购实施细则。”

“我们应该理解为:南京应该立即调整完善相关实施细则。当然,最起码也得在2月中旬前出台相关限购细则,也就是春节前后这10几天的时间了。”不过,南京市住建委方面并没有对此作出回应。

快报记者 尹晓波

»观点

### 房产税面临最大挑战是怎么收

对于重庆和上海方案,有专家认为,它们面临的挑战是不一样的。上海方案挑战最大的一点,实际上是关于二手房交易问题。因为上海现在只征增量住房,对存量住房,过去不管你买了多少面积的房子,是不征税的。现在就会有许许多多上海市的家庭,房子超过了人均60平方米的面积的话,他的第一选择可能是不卖。因为卖掉之后,再重新去买住房的话就需要交税了。这样就会导致二手房的交易有可能会做适当下降。

对于重庆方案,悬念最大的是关于三无人员的界定,现在我们都知悉劳动力市场的流动比较大,有些人员在重庆市即便有工作,也未见得有一个正规的手续能证明他有工作,虽然在重庆没

有户口,但可能有工作,对这部分人怎么界定?它可能将来会留下一部分的质疑空间。

我们国家的税收,过去多数都是在交易环节进行征收,在把工资发给普通人之后,再重新从居民手上征钱。征税这种方式我们只有车船使用费征收经验,其中是年检,就是如果你不交这个车船使用金,年检通不过。但是对于房产税,这是第一次。从公民手中直接就征税,这个征税方式,我们的税务机关是从来没有过的,因此在试点过程中,如何积累征税经验?这对我们整个税务机关的征税方式改革,都是一个巨大的考验。因此,它积累的经验,对我们将来其它类似税收的推出是至关重要的。

据央视