

近日,北京、上海、武汉等地相继调整了普通住房标准,调整后普通住宅的范围扩大了不少。不少原本属于“非普通住宅”范围的住宅也被划为了普通住宅,购房者也因此而得到了实惠。有人猜测,普通住宅范围的扩大是调控放松的信号;也有人猜测,普通住宅范围的扩大与房产税更大范围的开征有关。

□快报记者 周彤

3城市放宽普通住宅标准

南京跟进可能性不大

3城市4年来首次调整标准

【北京】

总价标准变为单价标准

北京调整后的普通住房价格上限是:四环内北部地区为38880元/平方米、南部地区为34560元/平方米,四至五环北部地区为32400元/平方米、南部地区为28080元/平方米,五至六环北部地区为25920元/平方米、南部地区为21600元/平方米,六环外地区为17280元/平方米。

据了解,北京市原标准中享受优惠政策住房平均交易价格是根据住房单套总价制定的,具体为:三环以内每套总价215万元,三环至四环之间每套总价175万元,四环至五环间每套总价165万元,五环外每套总价100万元,实际成交价高于同区域享受优惠政策住房平均交易价格1.2倍的,即被认定为非普通住房。

【上海】

调整后普通住宅多出14%

上海将新标准定为内环线内总价低于330万元/套,比原来的标准高了85万元;内外环线间总价低于200万元/套,比原来的标准提高了60万元,增长幅度为43%;外环线外总价低于160万元/套,比原来的标准提高了62万元,增长幅度为63%。

根据估算,从价格调整后的实际影响来看,符合要求的普通商品房比重将由原来的80%上升至94%,调整后价格可释放出15%的交易量。

【武汉】

总价上限从80万变成90万

武汉在认定普通住宅时,同样是调高了价格。据最新认定标准,江岸、江汉等7个中心城区,以及东湖新技术开发区、沌口开发区和东湖生态旅游风景区,普通住房应同时满足以下条件:住宅小区建筑容积率在1.5以下;单套建筑面积在140平方米(含)以下;总价不超过140万(含)。远城区普通住宅标准应同时满足以下条件:容积率1.0以上;单套建筑面积140平方米(含)以下,总价不超过90万(含)。去除了单价5700元的条款,并将总价从80万提高至90万。

南京跟进的不可能性分析

南京标准不涉及房价

南京市目前执行的标准是住宅小区建筑容积率在1.0(含)以上、单套建筑面积在144平方米(含)以下的,即可算作普通住房,按总房价的2%缴纳契税。

“北京、上海、武汉等地都是以价格作为区别普通住宅与高档房的重要标准,调整后房价仍然是其重要指标,甚至是唯一的指标,而南京的标准并非如此。”南京林业大学人文社会科学院社会工作系主任孟祥远回忆说:“南京的普通住宅的标准调整是在2008年,之前容积率、单套建筑面积和房价都是认定普通住宅的标准,只要有一条不符合就即归入高档房行列。”2008年10月前该标准有了调整,不再以房价作为认定普通住房与高档房的标准,而是以容积率和单套建筑面积作为标准,即住宅小区建筑容积率在1.0(含)以上、单套建筑面积在144平方米(含)以下的,即可算作普通住房。

房价标准不符合实际

据统计数据显示,1月份南京住宅成交单套面积中,140至160平方米房源占比5.6%,160平方米以上的占比9.01%。也就是说,普通住房所占的比例达到85.39%以上。“南京目前执行的普通住房标准应该说还算合理,没有将价格作为硬指标,目前没有调整的需要。”孟祥远认为。

“调整普通住房标准不是调控放松的信号。以武汉为例,随着房价的大幅度上涨,不少市中心的老房子都已经‘被豪宅’,因此调整普通住房标准更多的是政策的微调,而非调控放松的信号。”孟祥远认为,中央一再强调房地产调控力度没有放松,就地方政府来说,调节房地产市场的手段无非是购房资格认定、公积金贷款额度、购房契税优惠等,调整普通住房标准就是契税优惠的手段之一。应该说,这是各地方政府结合实际做出的有效合理的调整。

调整的理由不够充分

吉合田房地产顾问机构董事长石旭升也认为,尽管普通住宅标准关系到契税的优惠,但是对销售的直接影响应该不会很大。他告诉记者:“限购令并非放松,调整普通住房标准后,只有那些有购房资格的购房者能够得到实惠。因此,调整普通住房标准对于促进成交,影响并不明显。”

孟祥远还否认调整普通住房标准是征收房产税的信号。他认为,房产税开征的目的有两个,一是调控房价,二是增加地方政府财政收入,从重庆与上海来看,这两个目的都未达到,可以说房产税效果并不明显。“主要原因是房产税征收的标准较高,可以征收的房源较少,再加上征收的城市少。目前,大规模征收房产税的条件也不成熟。”

银行界

首月信贷规模难破万亿

今年,中国银行业能否延续2009年以来首月新增贷款超万亿的定律,似乎还需要打个问号。

1月31日,权威人士向本报记者透露,截至1月28日,工、农、中、建四家大型银行新增人民币贷款约3000亿元,股份制银行新增规模在1000亿元以上。以此推算,1月份前28天,银行业全部新增贷款规模或在7500亿-8000亿。

这也意味着,2012年1月份新增贷款若想突破1万亿,那么剩下的三个工作日需突击放贷2000-2500亿元,这确有不小的难度。

“今年1月份信贷投放不会比往年多。”一家国有大行授信部负责人如是说,1月份受元旦和春节因素影响,有效工作日较短,“21日开始过节,节后突击的可能性也不大。”

糟糕的是,受季节性因素影响,存款波动在加大。上述权威人士透露,截至1月中旬,四大国有银行存款流失高达8000亿,“存款不够了,春节后估计大家还得压一压贷款。”

在银行业信贷井喷难再的背后,恰是进入2012年后,宏观经济下行趋势日益明显,企业贷款需求有所减少。“我们分行的额度还没有用完。”1月31日,一位中型银行西安分行对公业务人士向记者坦言,他们用不完的额度还需总行调剂给别的分行。

不过,在上述大行授信部人士看来,“1月份信贷投放放慢,并不代表1季度会慢。”

这一点从四大行年初制定的信贷规模就可看出端倪,上述大行人士也透露,目前各家银行还将延续往年“3:3:2:2”的季度信贷投放节奏,这意味着四大行仅1季度信贷投放规模将在1.08万亿左右。

从四大行近期召开的年度工作会议释放的信息看,各家银行纷纷强调“银行要服务实体经济”的金融工作会议精神。但宏观形势走势不明朗的情形下,各个行业扩张态势普遍有所收敛,商业银行的“顺周期”行为也在显现。

针对保障性住房建设、铁路、水利建设等重点基础设施建设领域,国开行延续了2011年以来的做法,即拟推出分别高达1000亿、1000亿和500亿的保障房、铁道部和水利建设专项贷款。据《21世纪经济报道》

