

资产盘整期 置业方案

遗产税和房产税预期 引发“多套换一套”

六合的农民几年前花小成本买进一只鸡,谁料鸡生蛋蛋生鸡,草棚很快变得越来越拥挤。如今农民该怎么办?有人的选择是,把大部分年迈体弱的鸡卖掉,换购一头牛。

在当下的南京楼市,不少资深房产投资者正面临类似的情形:经历过疯狂买进的房产投资黄金时代,手上的房产数量累积了不少,但质量却良莠不齐。而今房产税、遗产税传闻屡出,不少市民开始加快个人房产持有结构,试图卖掉老旧二手房,换购含金量更高、增值空间更大、价格更坚挺的改善型住宅。综合我爱我家二手房中介及部分售楼处数据,南京市房产持有结构调整意识越来越高,并渐成主流。

现代快报记者 肖文武

股票在股市中的表现有上涨形态、下跌形态,还有就是盘整形态。当买房置业遇到“盘整”期,到底是该买还是卖?我们姑且将这个置业迷惑阶段称之为“资产盘整期置业”。

■案例直击

“N旧换一新”的真不少

宋女士最近两头忙,她跟家人看中一套河西的大户型,准备把手上三套房龄偏老的二手房统统“出掉”。她表示:“以前买房都挑小户型,想着收租划算。现在发现手上房子不少,却没有一套够我们全家人同住。这几年河西、江宁都已经成熟起来了,我最近看了几个楼盘,觉得交通、配套都不差,户型、物业、小区规划比主城的老房子好多了。手上的老房子留着虽然能收租,但也在折旧贬值。我觉得趁现在还能脱手,干脆落袋为安。”

宋女士的情况并非个案,名为“风云再起”的网友也在华侨路茶坊论坛

中发帖称想卖掉桥北旭日爱上城110㎡的三房和河西龙江40㎡的单室套,换购江宁某项目140㎡的精装大平层。

究竟有多少人在考虑卖掉多套旧房换购一套新房?链家地产市场部经理舒莉莉告诉记者:“目前二手房市场上这样的情况越来越普遍,以我们河西门店为例,占比高达大概40%-50%。”新城地产南京公司营销部负责人刘茜则透露,新城玫瑰湖项目有不少客户都是卖掉主城老房子来九龙湖改善居住的多次置业者,主要看好板块尚未饱和的增值前景和比主城更优越的居住环境。

■观点分享

卖粗买精亦是“二次投资”

资产需要适当流转,才能发挥其最大价值。有观点认为,虽然目前业界并不推崇纯投资性购房行为,但房产持有结构调整的其中一层意义在于,将个人的资产结构进行全盘优化,提升资产的含金量,通过对现有资源的整合优化实现“二次投资”。

“我很赞成市民结合自身情况合理调整房产持有状况,”新城地产刘茜观点鲜明,“一些老旧二手房并不是优良资产,经历过七八年的持续上涨之后,升值空间已经非常有限。随着房龄

继续加大,有些房子反而会贬值,甚至迎来转手难的问题。所以,在最合适的时机将价值变现是明智之举,腾挪出来的资本可以用于购置新房产。”她还建议,目前主城区价值已经充分外溢,而处于发展阶段的江宁、江北升值空间更大。

舒莉莉也表示,房龄超过15年的二手房,银行基本上不愿意放贷,且房源折旧的速度是逐年递增的,建议房主不要等到自己都嫌房子太旧的时候再出手。

“做减法”规避政策风险

房产税、遗产税风声越来越紧,也让更多人愿意通过换购行为来盘整手上的资产,降低潜在的高税费风险。南京新景祥机构常务副总经理何晔表示:“房产税一旦在起征面积标准上涉及存量房源,那么手上房源的面积将直接影响税费水平。而相比于房产税,遗产税的税率可能更加惊人。”他建议大家早做准备,在换购过程中完成对家庭资产的重新分配,“具体说来,大家庭的所有房产可以给父母留一套小一些的自住,新换购的大房子在子女具备购买条件的情况下最好挂在子女名下。这样既能优化资产结构,又能完成资产的合理配置。目前我自己也存在类似的需求和打算。”

另有业内人士认为,房产持有结构调整之后,虽然所拥有的房产面积可能变少了,多套房产带来的租金收益不如之前丰厚,但房产的总价值却并没有减少,且从长远来看,高含金量的房产增值空间反而更大,风险更小了。

当然,也有市民对此持观望态度。以上文中宋女士的情况为例,为换购一套河西总价在400万左右的大户型,她需要卖掉三套主城黄金地段的二手房。虽然未透露房源具体位置,但宋女士表示其每月累计租金收益7000元,卖掉以后,每年租金损失八九万。也有部分论坛网友表示不担心,可适当保留部分主城房产,无需因房产税传言乱了阵脚。

■置业心经

旧的卖掉了,买哪套好?

资产盘整期置业,大多发生在改善需求者身上。何晔透露,在新景祥代理的多家楼盘中,改善型产品今年卖得同样火热,其中成熟地段的品牌项目尤其受青睐,这是典型的以需求为导向。从个人出发点来看,改善型置业往往追求更优质的名校学区、更阔绰的居住空间、更怡人的自然环境、更便捷的交通配套、更科学的社区规划、更严谨的物业管理、更前卫的装修设计等。十年以前,符合这些要求的楼盘可能全城难觅,但如今随着楼盘开发水准的刷新,以及多个板块的成熟,要找到符合这些要求的理想楼盘已

经不难。河西、城东、江宁都已经开始往改善型人群的需求全面靠近。

盘整期置业究竟如何选择?新城地产刘茜认为,除了着眼个人需求考虑,房产的增值前景也尤为重要:“以江宁九龙湖为例,随着地铁三号线开通和几个大型集中式商业配套兑现,价值即将外溢;江北新城也是潜力股,但受制于交通,价值升级可能要略晚于江宁。”此外,在房源的位置选择上也有讲究,“同样是湖景,离湖远一些的升值空间如果有50%,那一线临湖的房源升值潜力可能就会有80%。”