

盘点2009系列报道之一

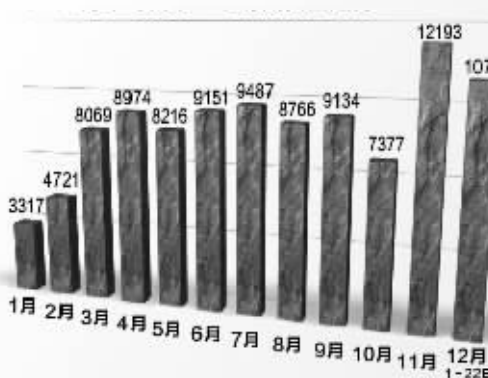
一年房价涨了2278元/平方米,成交量突破10万套

2009年二手房何以天量成交

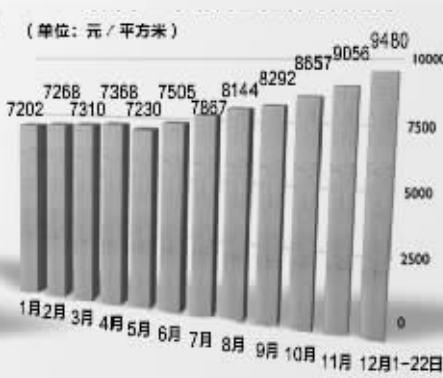
截至12月22日,南京全市二手房全年成交量突破10万套,总量达100203套,是2008年成交量(约3.7万套)的2.7倍,是2007年成交量(约4.7万套)的2.1倍,今年一年的成交比之前两年还多。与此同时,在不断打破历史记录后,12月中旬南京市二手房网上个人挂牌均价再创新高,达9480元/平方米,比今年1月的7202元/平方米足足上涨了2278元/平方米。其中,鼓楼学区房、江北、江宁和奥体等区域房价涨幅甚至接近一倍……

然而,透过这疯狂的市场,回顾近几年南京二手房交易走势以及相关税费政策记者发现,去除市场大势以及投资炒房等因素外,今年的天量成交实际上是南京众多购房者被压抑已久的需求集中爆发的结果,二手房交易环节的税费政策变化是其中关键。

1月-12月22日南京二手房成交量走势(单位:套)



1月-12月22日南京二手房网上挂牌均价走势(单位:元/平方米)



制图 沈明

赶政策末班车

恐慌性购房年底集中爆发

在房价飞速上涨,多条税费优惠政策还未确定延续即将到期的直接刺激下,今年最后两个月南京二手房市场上演了最后的疯狂。11月,在经历了10月今年唯一一次成交量下滑后,南京二手房成交量集中爆发,高达12193套。12月份,疯狂延续,本月仅过了22天,成交就已经高达10798套,全年成交量随之突破了惊人的10万套。连日来,南京二手房仍在保持着日成交700多套的速度向新的历史纪录冲击……

让人百思不得其解的是,南京现在房价都这么高了,为什么还有这么多人疯狂买房?看看现在的房价吧:江北约7000到8000元/平方米,江宁约9000到1万多元/平方米,奥体约15000到20000元/平方米……几乎都是年初的一倍。12月中旬南京市二手房网上个人挂牌均价还在涨,达9480元/平方米,比今年1月的7202元/平方米足足上涨了2278元/平方米。

“再不买恐怕还得涨,税费优惠就要到期了,现在能优惠点就先享受了再说。”刚在江宁买了一套房子的陈先生道出了近期买房人共同的心声。购房人不仅害怕房价继续上涨,而且害怕税费优惠取消,即将到期的税费优惠成为大家下决心买房的重要理由与心理安慰,实际上却是恐慌与无奈。

房源增成交涨

二手房政策影响贯穿全年

业内人士一致认为,今年的天量成交最重要的原因是政策影响,营业税五改二、个人所得税优惠和契税补贴激活和推动了市场。一方面,营业税五改二促使大量免税房源上市;另一方面,税费的优惠刺激着购房人出手。从今年各月度成交量变化轨迹可以看出,在多重优惠政策刺激下,今年南京二手房成交爆发比往年来得都早,一过年就由2月的4721套暴增到了3月的8069套,此后就居高不下,仅10月有小幅下降,年底达到高峰。今年各月度挂牌房源量变化也非常明显,1月份才5838套,2月份就激增到12092套,随后一直在增加。

365地产家居网置业频道总监单伟说,特别是江宁、江北和奥体等区域,满两年不满五年的房子所占的比重非常大,这些区域今年的房源增加和成交量受营业税优惠政策影响也特别大。南京我爱我家市场部经理舒莉莉说:“次新房集中的江宁和江北浦口成为2009年二手房市场最火热的区域。”江宁今年成交14870套,高居全市第一位,江北成交也高达10240套,奥体所在的建邺区成交达7817套。

需求终于爆发

年成交量已连续三年下降

“南京历年二手房成交量实

际上都是政策调整的直接反应。”舒莉莉认为,近几年来二手房交易环节营业税的增加,限制了二手房市场的发展,压抑了购房者的需求。记者查询2005年到2008年南京二手房成交量发现,随着2005年二手房营业税的出台,到2006年营业税二改五,2006年起南京二手房成交量已连续三年下降:从2005年约5万套开始下降,2006年降到约4.8万套,2007年降到约4.7万套,2008年降到约3.7万套。

随着营业税2009年五改二按差额征收,以及个人所得税和契税等优惠政策的实施,今年出现了10万套前所未有的天量成交。一方面,不得不感叹救市政策的力量;另一方面,又不由得想起往年南京购房者被压抑已久的二手房购房需求。从这个层面上看,就不难理解今年南京二手房市场何以疯狂爆发了。

舒莉莉认为,随着市场的发展,二手房市场成交量应该是逐年增加的,房价随之缓慢上涨,这样才是正常的现象。2009年,成交量以及与其紧密相关的房价的报复性疯狂反弹实际上是长期压抑后的恶果。疯狂的市场不利于市场健康发展,也不利于房价的稳定。

庆幸优惠延续

房价跳跃式上涨或将避免

近期二手房交易环节税费调整政策频出,从今年实行的营业税满两年免征恢复到2006年

实行的满五年,庆幸的是随后出台的实施细则确定是营业税按差额征收,不属于免征范围的二手房交易所交的营业税相比2006年按全额征收要少很多。同时,普通住宅的契税也仍按照1%征收。

“如果按照全额征收的话,明年1月政策一实施,南京二手房挂牌价必然有一次跳跃式上涨。”单伟说,每一次交易环节税费的增加,实际上都计入房价转嫁给购房人了。如果完全恢复2006年营业税按全额征收,明年政策实施后,只要涉及营业税的,房主估计都会将价格上调好几万,而南京二手房市场上不满五年要交营业税的房子所占比重非常大,特别是江宁江北等以次新房为主的区域。而目前的政策则相对缓和,更利于市场稳定。

“相比炒房获利,这点税费对真正的投资者不算什么,那些买一两百万一套房子的人实际上需要贷款的很少。”中广置业副总经理费立平说,从实际交易案例中他们发现,无论是二手房交易环节税费增加,还是对贷款的限制,影响更多的还是普通购房者,国家通过增加交易环节税费打击投资者的目的在现实中很难实现。

房价仍将攀高?

刚需抓住短期调整早出手

2009年即将过去,南京疯狂的二手房市场还会延续吗?业内人士普遍认为,由于今年成交

量过于“超前”,提前透支了不少2010年的需求,成交量将有所回落,但是房价回落的可能性不大,即使短期调整幅度也不会大。如果国家不出台金融货币等根本性逆转政策,成交将回到正常状态,市场将趋于稳定,房价将缓慢上涨。

“今年的10万套绝对是超常现象,现在超常的成交量已是强弩之末。”舒莉莉认为,接下来成交量回落是必然的。单伟也认为,明年的成交量肯定会减少,不过会比2008年多,可能在6万-8万套左右。费立平则认为,由于外来人口不断涌入,南京二手房仍然需求旺盛,成交虽然会减少,但房价可能还会涨。

考虑到以往多次政策调控导致房价上涨,业内人士建议刚需购房者把握好时机看好合适房源年后早出手。舒莉莉建议,刚需购房者可以考虑在主城买小户型老房子,交通生活教育都方便,缺点是升值潜力不大;也可以考虑在江宁等地地铁沿线选择,增值前景较好;还可以在江北买一套房子,先在主城租房住,一方面江北房价相对较低,未来回报率高,另一方面在主城租房生活方便。单伟建议购买主城或者地铁沿线的,如果大环境真的逆转,这些房源更保值。费立平认为,相对于新的商品房,二手房房源、户型、区位的选择都更多,刚需看到合适房源就可以出手。

快报记者 文涛

Real estate listings for various areas including 春光里, 雨花村, 上海路, 铁桥小区, 泰来苑, 百利华府, 星汉城, 颐家春天, etc.

义恒 Real Estate advertisement with contact info: 现金收购: 52262626, 总部: 夫子庙东牌楼4号, 招聘业务员 10名: 52262626, 开单即40%提成 底薪600元

Detailed real estate listings grid for 秦淮区, 白下区, 雨花台区, 江宁区, etc., including properties like 岗虹苑小区, 夫子庙, 白鹭苑, etc.