市場星報
2015年3月31日 星期二
星级编辑 钱智琛 | 组版 王贤梅
校对 刘军

我省相关专家解读国家楼市“新政”

大户型不会热销，二手房市场将“回暖”

昨日，截止到市场星报、安徽财经网记者发稿时为止，我省的税务部门、公积金管理机构的相关工作人员表示，均未收到以上新政的执行通知。那么，国家的楼市新政对于安徽房地产发展、合肥楼市将带来哪些变化呢？市场星报、安徽财经网记者第一时间连线了我省多位房地产专家，专家们表示，国家此次放开对于楼市的政策“束缚”，短期内，购房者会产生观望情绪，但合肥二手房市场将逐步“回暖”。 记者 任金如

政策：去行政化手段，变市场为主导

安徽清源房地产研究院执行院长宋元认为，昨日国家的2条楼市政策有2层意义：第一，是“去行政化”的手段，也是符合去行政化、变市场为主导的大势所趋。在市场起主导作用下，就不应该规定二手房上市交易满2年或者满5年以上才免征营业税，不应该要求二手房首付比例需要达到6成……这些政策虽然当时出台有一定的背景，但都是行政化干预市场的手段。目前情况下即使不能去除国家宏观调控对楼市的政策，但未来的发展趋势是要全部去除的。

第二层意义就是“救市”。经济发展增速已经进入下行通道，应该把房地产市场出现的问题交给开发商自己解决。虽然这个政策出台，但是市场上愿意买房子的还是会买，愿意观望的不会因为你的政策而改变，未来房地产市场的发展，需要靠开发商提高自身的楼盘品质去繁荣。楼市所谓的小户型、低价位的“刚需”已经没有了，将被各种住房需求而代替。

市场：首付降低，大户型不会热销

合肥365地产家居网内容总监郭红兵认为，该政策的出台，并不会改变安徽房地产市场的消费结构。短期以内，一部分准备买房的人还会有“观望”的态度。因为“二手房首付最低4成”的政策对市场影响并不大，而且怎么执行，还需要各个银行结合申请贷款人的信用和还款能力来核定，现在商业银行的二手房首付多在7成以上，如果商业贷款首付降低至2成，或能刺激消费者入市买房。公积金首付门槛低，但不是所有楼盘都可以使用。

安徽省内部分城市小户型，依然会难出售，但省城的小户型“变现”速度快还具有投资性。未来，安徽小户型总体的销售量会降低，会凸显大户型在销售总量的比例，但这并不意味着大户型会在安徽热销。在安徽买房的消费者，还是以本省居民为主，以进城的新市民为主，因为楼市投资的回报率已经没有之前那么高，未来安徽楼市的消费主要需求还是自住，投资相对而言较少。

购房者：短期观望，不会立即买房

经济增速下滑的结果，不会让很多老百姓愿意把钱“放入”楼市，合肥学院房地产研究所副所长凌斌认为：“昨日国家即使不出台此楼市政策，明天也会出的”。因为在今年经济增长降低增速的大环境背景下，像降低二手房房贷首付诸如此类的政策，迟早有一天会出台的。

国家出台政策的目的，就是为了促使房地产平稳较快的发展，促使楼市成交量有所回升，保持房价稳定增长。优惠政策接二连三出台，会让更多的人对后继政策有所期盼。银行是否能够积极执行这个信贷政策，老百姓能否能够积极响应这个政策，现在看来都是未知数。

单单指望房地产一个行业来支持经济发展的观念，早已经过时了。如果在公积金最低首付款降低至两成的同时，商业贷款的首付也降低为两成，且降低贷款利率，如果这样执行，市场的反应会更大。国家肯定市场没有泡沫，要执行分城治理的政策，就应该将市场的问题交由市场解决，将地方的问题交由地方政府来面对，就不应该有种种宏观调控政策束缚房地产市场发展。

刚需：80后，已经不买房了

安徽南翔文化产业有限公司董事长王辉认为，为什么说北上广深房地产市场好的主因，还是因为人口，全国13亿人口的资源在那边，当然去买房了，即使会回流一部分回安徽，但是这些人回来之后，不是回到出生地区发展，更多会来省城合肥买房定居。

合肥这几年经济发展的速度有目共睹，安徽以前整个商业发展落后，购买力全部向周边的城市转移。而经过这几年的发展之后，整个房地产投资和发展的增速不容小觑。但是，无论经济投资还是房地产发展，都不能做政策“包养”下的产业。

作为房地产行业已经不适宜用政策手段干预，二套房新政、公积金新政作用其实微乎其微。有钱人已经不买房了，早先一代的“刚需”70后、80后都已经结婚买房，现在成长起来的90后、00后，父母都是60年代的，都有房子，如何刺激他们在房地产市场消费，就需要开发企业多动动“脑子”。

开发企业：要有“互联网+新型城镇化”思维

安徽思维沃克企业管理咨询公司执行董事、首席咨询师周家全认为，要解决楼市的根本问题，必须通过开发企业本身来解决。2015年以前楼市的兴衰可能是靠政策，2015年以后楼市的兴衰靠企业。

2017、2018年以后，房地产开发企业怎么办？传统城市化的力量会大幅度减弱，人口红利在逐渐消失。按照传统城镇化下开发企业的经营思路，“从满足工业聚集到满足居住类聚集”的开发理念需要调整，未来做房地产开发，不能像之前一样等着政府来配套商贸和公共服务设施，而是在房地产项目的开发同时，自己做好项目配套设施的规划和设计。

以前，开发经营讲的是地段最有价值，而以后，服务设施的好坏直接决定这个项目能否有市场。新常态下的楼市，就是新型城镇化战略下的楼市，看清楚大方向，依托新型城镇化，以“互联网+新型城镇化”的思维去开拓市场，房地产市场还是大有可为。

二手房：合肥4月市场将“回暖”

营业税免征年限有所变动，二手房挂牌价或会上升，4月份合肥二手房市场将“回暖”，安徽明大房产总经理徐齐付表示。为遏制房价过快上涨，近年来，国家频繁调整二手房交易税。2005年，国家为遏制投机炒作，稳住房价，将前述免征营业税期限“一年”调整为“两年”。2009年12月，国务院常务会议上将免征期限由“两年”调整为“五年”。2011年1月的国务院常务会议上决定，在免征营业税期限五年的基础上，将此前的二手房销售总额差额计征改为全额计征。二手房交易营业税的免税期限现在由五年再调整为2年，意味着减税，也就有更多房源释放，会在短期内刺激楼市。

据统计，合肥二手房市场80%的交易是10年以内的、40%是5年以内的，免征税期限改为满2年之后，将会有近2成的二手房交易不用缴纳营业税。如果该政策正式执行，合肥二手房市场免税房源数量将增加，部分年龄近乎于新房的二手房将无负担入市。按照目前税费计算，合肥5年以内的普通住宅营业税是征收总房价的5.55%，如果2年以上房源免征营业税，一套百万元房子便可以免税5.55万元。

董明珠出席博鳌论坛 为亚洲制造发出未来之声

这边刚从全国两会抽身，那边又出现在博鳌亚洲论坛2015年年会上，与多国政经领域大咖探讨“亚洲新未来”。消息一出，业内人士惊呼：董小姐为了给中国制造正名，也真是蛮拼的！

“无论是抢购马桶盖还是电饭锅，都是一个尴尬的笑话，这是我们企业在为过去的不诚信买单。格力的电饭锅已经卖到日本去了，证明我们的技术、质量是很好的。”董明珠在接受媒体采访时表示，“我不做马桶盖，我若做，也会是最好的！”带领格力一路披荆斩棘，董明珠将“中国制造”推至国际市场，使之成为全球空调产量最高的品牌，这是中国制造业的骄傲。怀揣着“让全球70亿人全部选择格力空调”的梦想，不难理解，为何这个虽已年过花甲却精力远超过年轻人的“铁娘子”仍不断在国际舞台上发出令人震撼的中国之声。

去年9月，2014夏季达沃斯论坛在天津召开，董明珠成为达沃斯历史上首位中国女性青年导师，在全球各领域“大佬级”人物云集的盛会上畅谈如何为企业营造公平的市场环境；几个月后，在瑞士以“全球新局势”为主题、吸引了来自100多个国家和地区的2500多名政商学界领袖的第45届冬季达沃斯论坛上，作为李克强总理出访豪华阵容的一员，董明珠又作为家电行业首位代表向全世界传递“中国制造”崛起的声音；如今，在博鳌亚洲论坛这样一个多国政府、企业及专家学者共商经济、社会、环境等问题的高层对话平台上，“董小姐”代表着中国制造业又翩翩而来。

回首过去一年间董明珠的行程，不难发现，每到一处，她都用独有的人格魅力向世界传递着这样一个信息：中国在崛起，中国企业是值得信任的，充满创造性的，中国的产品拥有着高科技、高品质、高环保性的标签。

“什么叫传统？传统是守旧、不创新，但是我认为传统产业里，有创新的意识、创新的思想乃至于形成创新文化的企业，不存在传统问题。我从来不觉得我们是传统制造业。”在刚刚结束的全国两会上，董明珠对媒体关于“传统”提问的回答博得众人拍手喝彩。

确实，无论是格力的1赫兹低频控制技术、R290环保冷媒空调、无稀土磁阻变频压缩机、双级变频压缩机、光伏直驱变频离心机系统、磁悬浮变频离心式制冷压缩机及冷水机组等12项“国际领先”技术，还是今年1月份才获得国家科技进步奖的“基于掌握核心科技的自主创新工程体系”，再有格力2015年启动的“格力+晶弘冰箱+TOSOT生活电器”多品牌战略，都表明格力早已练就突破传统的内功，以及进军全球的实力。

事实上，格力的贡献早已得到国际社会的认可，去年9月，董明珠还因其掌舵的格力电器长期以来在技术创新、提高能源效率和缓和环境恶化方面做出的不懈努力与贡献被联合国聘为“城市可持续发展宣传大使”，董明珠和格力已是中国领先企业、责任企业的世界名片。