

# 高档房戴上“紧箍咒”

文 / 本刊记者 赛德安

在今年春天发起的新一轮房地产市场宏观调控中，以别墅为主的高档房市场似乎受到政策的格外“关照”。在上海、北京等房价一直居高不下的城市，高档房市场遭遇到了前所未有的政策“寒流”。

## 上海：税收新政剑指别墅

当业界还在根据建设部政策精神确定非普通住宅的界限时，一项专门针对别墅的严厉政策6月初在上海悄然出台：今后对别墅转让征收30%—60%的土地增值税。

在一系列的政策挤压下，上海的高档住宅市场日见萧条，已经有别墅楼盘几个月来未出一单。虽然有人称，别墅消费相对理性，开发商一般不会贸然涨价或降价，但是在形势紧逼之下，沪上已经有个别项目在降价方面开始“暗渡陈仓”了。

中国指数研究院对别墅有一个初步划分，总价200万元以下的为经济型别墅，200万—500万元为中档别墅，500万元以上为豪宅，1000万元以上为超级豪宅。

和普通住宅市场一样，在调控政策出台之前，上海的别墅市场也延续了数年的持续火爆。一共18栋、每栋起价800万美元的檀宫，据报载已卖了一半，上海楼市对别墅的“情有独衷”由此可见一斑。中国指数研究院华东分院的负责人说：“去年上

海别墅市场的销售形势非常不错。从整个别墅需求形态的分布看，独立别墅明显一枝独秀，别墅购买用途绝大部分自住，投资只占了14%的比例。”

尽管投资客户所占比例很低，在2005年的政策调控下，上海别墅市场还是出现了罕见的销售“滑铁卢”。很多别墅项目从今年四五月份以来，销售记录基本为零。持续冷清的行情，也让开发商们愁眉不展，甚至开始考虑降价自救。

新政中针对非普通住宅征收3%契税的规定，似乎对豪宅市场影响并不大。业内人士指出，上海对别墅一直征收的是3%的契税，但6月1日公布的土地增值税征收的相关文件，影响则是立竿见影。

文件规定的土地增值税的征收标准是，对于“花园洋房”和“花园住宅”，5年以内转让的，以累进方式征收土地增值税；居住满5年以上的，无须征收土地增值税；3年至5年之间的减半征收；3年以内的则全额征收。具体办法是：以出售价减去



原购入价和营业税、契税等交易支出为税基，再将税基与原购入金额与合理支出的总和相除，当结果小于等于50%时，税率为30%；大于50%小于等于100%时，税率为40%；大于100%小于等于200%时，税率为50%；大于200%，税率为60%。

对于土地增值税政策的影响，中房指数研究院华东分院的专家认为，这对经济型别墅影响比较大，对高端别墅影响就不会太明显。这是因为，高端产品大都是用来自住，而非投资。

除别墅之外，公寓豪宅近年来也在上海大行其道。上海的公寓豪宅售价远远高于一般别墅价格，直追顶级别墅价。毗邻新天地的某公寓项目，均价每平方米五六万元，而且都是300—500平方米的大房型。从网上登记查看，该楼盘去年



12月2日开盘的一期46套房子基本售出。但是今年4月25日开盘的46套，至今只卖出5套。

另外，在上海浦东小陆家嘴地区有几个高档住宅楼盘，已经上市销售的某热点楼盘，均价从去年的2—3万元已涨到4万元。网上签约显示，该楼盘已售部分，大多是在调控政策出台之前卖出的，调控之后销售明显趋缓。与之相邻的另外一个豪宅项目，已经封顶达到预售条件，但对于价格和开盘时间，销售人员的回答一律是“尚未确定”。

资料显示，上海别墅开发用地近两万亩，平均每个项目的占地面积在10万平方米左右。若以综合容积率0.7计算，那么近两三年内上海别墅市场的供应量将达到490万平方米。业内人士计算，在购房者中，如果有5%的家庭会选择别墅置业，那么别墅需求量就只有8000套左右，合建筑面积150多万平方米。这样看，上海的别墅市场是供过于求的。所以，上海楼市理性的回归，可能就始于顶级豪宅价格向价值的靠拢。

## 北京：豪宅烫了开发商的手

京城楼市流行一种说法，即“6高”人群强力支撑着北京的豪宅市场。然而，此次银行联合勒紧对高档楼盘的贷款，则在资金供应上给高档物业戴上了“紧箍咒”。

两三月之前，一些开发商、代理行还在媒体上大力鼓吹今年北京的豪宅市场需求量大，开发商的预期值于是一路走高。斗转星移。眼下，开发商不得不吞下自酿的“高档房不愁卖”这杯苦酒。

据业内人士透露，目前北京各大银行已形成一种默契，严格控制高档住宅贷款审批手续。单价1.2万元以上的高档住宅以及新政之前未与银行签约的高档住宅已经难以从银行获得贷款。

开发商对此感同身受。尽管大多数高档住宅销售负责人仍对外表示新政策不影响销售，客户基本能够顺利获贷。但在一项对北京市场上在售的20余个高档项目的调查中发现，首付比例明显提高，有的甚至提高到了五、六成。

从今年新增高档公寓的价格来看，北京市公寓的整体均价为10900元/平方米，各个地区的均价也都有区别，价格分布在8000元到1.4万元/平方米。而从北京市房地产交易管理网上可以看到，近两个月，大多均价在1.2万元/平方米以上的项目销售情况始终是万“绿”丛中一点“红”（绿色代表未售，红色代表已售）。

种种迹象表明，京城高档项目即将进入“冬眠期”。从前几年的严控高档住宅土地供应、停止别墅类项目用地审批，到今年的提高贷款

利率、增加首付比例、限制贷款额度，国家从土地和金融两方面同时对高档住宅进行“泡沫挤压”。楼市结构调整在所难免。

## 高档房面临生存危机？

在近期诸多针对房地产的政策中，享受免税优惠政策的普通住宅标准出台，对中低档房来说无疑是重大“利好”。据悉，在开发等上游环节，大力发展普通住宅的相关政策也将陆续出台。面对此种情形，被排除在新政鼓励范围之外的高档房，将何去何从？

业内自身人士指出，事实上，我国高档住宅市场的需求远远没有被挖掘出来。首先，这两年登陆中国市场的国外高档奢侈品足可表明：处于高端人群的消费市场才刚刚启动，这其中自然包括高端住宅市场；其次，从高端人群的需求角度分析，他们对高端住宅的需求已经不仅仅满足于住的舒适了，住宅是财富、身份的象征，是交际、休闲的场所。

目前，中国主要城市的居住需求正在经历一个巨量的增长，仅广东省一年的开工面积，就已超过了整个欧洲的开工面积。然而，中国楼市追求品质的道路才刚刚开始，国内的高端客户对生活品质需求还远远没有得到满足。这种对品质的需求，体现在园林环境品质、建筑品质、装修品质、生活配套品质、产品的技术含量以及管理服务品质等六个方面。

总之，我国的高端楼市前景依然不容乐观，眼下最关键的是，如何真正充实其内在品质。■