

豪宅市场 冬日来临?

本刊记者 家仪



2006年的冬天,我国的豪宅市场似乎感到了几丝寒意。

国税总局最近发布通知,要求对“国八条”中普通住宅标准从严掌握。业界普遍认为,如果“普通住宅标准”界限下调,意味着原来可享受税收优惠的一手房和二手房都将面临税负加重的局面。

对房地产市场加强宏观调控,是我国中央政府近几年来政策基调。此前,与房地产有关的政府部门虽一再强调仍需加大调控力度,但在过去几个月里,并没有实质性的新政策出台。因此国税总局的这一纸通知,被业界普遍视为房地产市场宏观调控的“新政”。

豪宅市场 利空袭来

纵观近一两年来我国房地产市场的调控政策,“结构调整”堪称一个高频词汇。这种调整的着力点在于,大力发展中小户型、中低价位住房,限制发展大户型、别墅、高档公寓等豪宅。为配合这一政策取向,财税、金融、外汇、土地等部门纷纷出台具体措施,重点扶持中低收入者改善住房条件,同时为各类豪宅戴上各式各样的政策“紧箍咒”。在这种政策背景下,国税总局通知的出台,完全在情理之中。

去年的“国八条”要求,普通住宅应同时满足如下条件,即“住宅小

区建筑容积率在1.0以上,单套建筑面积在120平方米以下,实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.2倍以下”。“国八条”同时表示,允许单套建筑和价格标准适当浮动,但向上浮动的比例不得超过上述标准的20%。随后,各地相继公布了本地区的普通住宅标准,北京、上海均以建筑面积140平方米以下为标准,深圳等少部分城市选择了上浮20%的上限,以144平方米为标准。

国税总局《通知》此番取消原有“允许面积和价格标准浮动”等在操作上富有灵活性的条款,意味着目前市场

上符合普通住宅标准的房子将进一步减少,不能享受政策优惠的“豪宅队伍”则继续扩大。市场分析人士指出,《通知》短期内必然会对“非普通住宅”的二手房市场产生负面影响,成交量下降已不可避免。其中,投资类客户受影响较大,自住型买家则受影响不大。

其实,国税总局今年9月对“非普通住宅”转手买卖征收土地增值税,就已经对豪宅的二手房市场产生巨大冲击。如今,根据《通知》的规定,豪宅的范围进一步扩大,受影响面也更广了。有业内人士预计,豪宅的二手房市场将由此步入冬天。

高价房面临多重压力

豪宅,不只是户型超大,单位面积的价格也常常令人望尘莫及。享有“中国第一天价楼盘”称号的汤臣一品,便是一个典型的例子。

今年8月初,汤臣一品在连续200多天的“零成交”尴尬之后,终于签下了1.3亿元的第一单;事隔三个月,第二套又以6800万元卖出。然而,对汤臣一品“11万元/平方米”暴利的质疑却从未停止。

最近,有业内人士爆出了汤臣一品的成本内幕:楼板价为4225元/平

方米。也就是说,该豪宅的房价是楼板地价的26倍。汤臣一品相关人士表示,加上高昂的装修成本,该项目总成本应该在每平方米3万元左右,即便如此,3万元变成11万元,这样的房价也是成本价的3.7倍。利润之高,不言而喻。

管理层对豪宅市场泡沫的担心,不只限于我国内地市场。香港金融管理局总裁任志刚不久前就公开表示,目前香港豪宅价格已接近1997年出现泡沫的水平,情况令人担心。以山顶洋房为例,去年年底,每平方英尺价格在2.5万至2.8万港元之间;目前,

山顶洋房最高价已逼近每平方英尺3.5万港元的高位,升幅比中小型住宅高出许多。

在1997年之前,不少港人一度疯狂购买楼市,楼价也似乎永远没有见顶的迹象。但泡沫破裂后,很多港人成了名副其实的“负翁”,不少人因此而破产,香港楼价也步入了下降通道。

据称,汤臣一品主要的目标客户是外籍人士。那么,“老外”的需求是否足以支撑我国一些大城市房价高企的豪宅市场呢?