“资源型物业”走俏“改善型”需求市场

■记者 唐 翔

“资源型物业”备受改善型买家追捧

“仁者乐山，智者乐水”、“孟母三迁”道出了千百年来人们最追崇的居住方式，也表达了人们对城市优良资源占有的欲望。在当前的房地产市场，这种最原始的居住愿望依旧没有改变，水景房、学区房、城市中心房仍是市场关注的热点。即便是在楼市调控期，这类房产也能脱颖而出，并让置业者趋之若鹜。特别是经济实力雄厚的改善型买家，更成为这类房产的有力争夺者。

资源型物业售价不菲

火热的 6 月，衡阳楼市精彩纷呈。数个高端资源型物业在此期间入市，包括已开盘的创景外滩、中泰峰境，还有即将入市放量的御江帝景等。令记者记忆深刻的是，正对湘江、占据一线江景资源的创景外滩售价突破了“6”字头，而位居城市中心位置的中泰峰境均价也站在了 4500 元/㎡以上，均高出当前市场均价。令人咂舌的是，两个楼盘的开盘卖得都不错。

在创景外滩开盘现场，一位业内观察人士表示，在当前楼市环境下，该楼盘能卖到这个价，并不稀奇，“毕竟人家占据了这个城市的稀缺资源。无论将来城市如何扩容，但现有的城市资源却不可复制再生”。

无独有偶，资源型物业的高溢价在房地产市场并不稀奇。在 2012 年 10 月份时，正对高新区新一中的学区楼盘——明兴翰苑的开盘均价就达到了 4600 元/㎡，一些好的楼层均价更是突破了“5”字头，而当时市场均价仅 3800 元/㎡。据明兴翰苑营销负责人透露，因为学区优势，市面上的学区房售价均比同等建筑品质的其他楼盘售价要高出 10%以上，包括御笔华章、天嘉翰廷、湘江翰林等项目。而时点的水景房价格也不菲，如云山诗意、滨江龙玺、江州花园、湘江名苑等，在市场均价仍为“3”字头的时候，它们的售价就已经站在“4”字头以上。

据了解，即使在同一个项目内，其售价也会因为对资源占据的多少而不同。如愉景新城，其临江的物业要比项目内部的物业每平米高出 1000 元左右。

改善型买家热衷资源型物业

如此价格不菲的物业，其受众是谁？“改善型买家”，创景外滩营销经理王志环说，在房价高企的当下，市面上的刚性需求所追求的是一间可安生立命的房子，而改善型需求追求的则是一种生活的享受。“从某种角度上来说，资源型物业能给改善型买家带来更美好的居住体验。比如说，市中心的房子能让居住者生活更便利，水景房给居住者带来更靓丽的视觉享受，学区房能让居住者离名校的距离更近等等”，受市场供需关系的影响，这类物业的售价必定不便宜，注定了这类物业的拥有着绝大多数是经济实力更为雄厚的改善型买家。

中泰峰境营销总监李凯也表示，选择在中泰峰境置业的购房者大多数已经拥有一套以上的房产，即使是第一次的购房的“刚需”，其家庭的经济实力也不俗，而目前整个家庭都没房、且亟待购买一套房子来居住的刚需购买者较少。

资源型物业更保值增值

业内人士认为，资源型物业促使改善型买家入市的原因还有物业本身的增值保值因素。特别是在楼市调控期间，资源型物业的增值保值作用更为凸显。

本土经济学者、房产咨询专家罗安宝认为，房地产市场就和股市一样。“在股市有一个规律，绩优股一般在熊市抗跌，而调控期的楼市同样适用于这样的规律”，哪怕是在楼市的萎靡期，一些占据稀缺资源，地段较好，产品优质的个盘依然会受到市场的关注。

罗安宝说，从住宅项目来讲，置业时不仅要考虑房子及社区的品质，更应考虑周边配套资源，特别是不可复制、稀缺的生态资源。若干年后，房子、社区品质会老去，但是社区周边的山湖、学区、地段等先天资源可能会升值，这也是住宅产品二次价值的释放。资源与价值是同在的，唯有资源最具保值升值的功能。因此，在众多楼盘中，资源型物业往往更容易受到青睐。

5 月楼市二三线城市涨得最快

近日，中国指数研究院发布《中国房地产指数系统百城房价指数》，数据显示，2013 年 5 月，全国 100 个城市（新建）住宅平均价格为 10180 元/平方米，环比 4 月上涨 0.81%，自 2012 年 6 月连续第 12 个月环比上涨，其中 77 个城市环比出现上涨。

虽然房价连续上涨，但是 5 月份涨幅比上月缩小 0.19 个百分点。在上涨的城市中，涨幅居前的是厦门、嘉兴、汕头、芜湖等二三线城市；而在环比下跌的城市中，以西安、贵阳、济南等二线城市居多。

同比来看，全国 100 个城市住宅均价与 2012 年 5 月相比上涨 6.90%，涨幅相对上月扩大 1.56 个百分点。北京、上海等十大城市住宅均价，与上年同期相比上涨 9.68%。

根据百城价格指数对北京等十大城市的全样本调查数据显示，2013 年 5 月，十大城市住宅均价为 17202 元/平方米，环比上月上涨 1.05%。其中北京涨幅排名第三。同比来看，本月十大城市住宅均价同比全部出现上涨，其中广州、北京、深圳、成都涨幅均超过 10%。

在二手房方面，2013 年 5 月，十大城市主城区二手住宅样本平均价格为 24374 元/平方米，环比上月上涨 1.01%，涨幅较上月缩小 0.86 个百分点。

（据中国新闻网）

不要赋予房产税过多功能

最近关于房产税的议论很多，对房产税的期望也很高。其实，赋予房产税过多功能，最终可能适得其反。过高的期望只能带来过多的失望，不仅公共政策目标不易实现，就连社会稳定也可能受影响。房产税开征关系千家万户，必须非常谨慎，开征之前，还是正视房产税到底能做什么为好。

房产税不能调房价。房价高企与土地供应不足有关，与货币量过多有关。如要降房价，则扩大土地供应和压缩货币供应量更有效。国际金融危机之前，世界主要国家都有房产税，但根本无法阻止房价上涨。只要房价一年能上涨 7%，那么房产保值问题就能解决；若房价一年能涨 10%，则房产税增加的持有成本也容易覆盖，因房产税税率几乎不太可能超过 3%。通常情况下，房产税不能调节房价，上海重庆的试点也印证了这一点，虽然两市个人住房房产税覆盖范围还非常有限。

房产税也不能用来调节收入差距。收入分配主要是中央政府的职能，而房产税是地方税。在可以选择的条件下，税重地区的居民不愿意居住。赋予房产税调节收入差距的定位，只会鼓励各地“以邻为壑”。各国多不用房产税来调节收入差距。即使是个人所得税，由于全球化的原因，其收入调节作用现也较少得到强调。政府更多地借助社会保障和公共服务来促进社会公平。

另外，中国财产税税收收入低也不应是对个人住房开征房产税的理由。税制结构优化要有一个过程。房产税在其他国家税收收入中的地位高，不足以说明中国也需要有更高的房产税收入。世界上有 170 多个国家和地区开征增值税，美国就没有，但美国税制结构就不见得不合理。房产税之于当下的中国也是如此。再说，税制结构演变有其自然规律，经济社会环境不具备而盲目调整不见得就能实现预期目标。

未来，开征房产税的收入可以为地方公共服务提供财力，但对房产税所提供的税收收入水平也不宜有过高期待。时下，用房产税取代以“卖地财政”为主要内容的土地财政模式的看法较为流行。果真如此，那么要收多少房产税才够呢？税收负担问题不能忽略。虽然中国的税负哪怕是广义税负在世界上也只是处于中等偏上水平，但在税负分布上，广义税负(包括各种税费基金)分布极其不均。购买商品房自己居住的个人负担最重，如再增加他们的负担，显然不合理。仅以持有环节无税负来说明房产税开征的必要性也似不妥，一种商品各环节的税负应综合看待。开发交易环节已缴纳了较重税负的商品房，在持有环节还要课税，只会进一步加重购买商品房自住者的税负，不利于住房民生改善。房产税只能是一种替代性税种，即在开征房产税的同时，取消相应税费。

神话房产税的作用，只能给房产税带来不可承受之重。房产税能有几个斤两？这不是拍脑袋就可以拍出来的。转型期本来就是问题丛生的时期，在各方面条件不具备的条件下，对个人住房开征房产税还是谨慎为好，这可以避免更多的不确定性。

（据新华网）

中航·白沙湾推出高性价比房源

隶属实力央企，建成后将容 8 万人居住

本报讯（记者 唐翔）源自世界 500 强企业中国航空工业集团公司，且为衡阳(深圳)工业园的奠基者——中航地产在白沙片区倾力打造的中航·白沙湾一期城市花园项目在 6 月 10 日迎来了本年度第一次开盘。开盘当天，推出项目 7 号楼共 118 套房源，户型面积为 88—128 平米，均价约为 3500 元/平米，用高性价比的产品与市面上的刚需购买力对接。

中航·白沙湾总投资逾百亿，占地约 2000 亩，总建筑面积 240 万平米，建成后可容纳 8 万人在此居住，是目前衡阳最大的房地产项目。据了解，该项目将凭依母亲河——湘江打造 4.1 公里莱茵河风情的沿江风光带、12 万平米规模商业、2 万平米市民休闲广场、4 条主题江城廊道、4 个综合体育活动中心及完善的教育医疗体系。值得一提的是，项目将引进全国物管前三甲的中航物业，以服务北京人民大会堂、全国人大办公室、中国人民银行等国家机构的标准，为业主提供五星级服务。

特变·水木融城推新品

本报讯（记者 唐翔）6 月 10 日，由国家一级开发企业特变电工房产公司开发的特变·水木融城 7 号栋开盘，共推出 70 余套房源，产品涵盖 95 平米 2+1 户型、127 平米 3+1 户型。

特变·水木融城占地 151 亩，总建筑面积 30 万平米，分三期开发，此次推出的 7 号栋是一期最后一批房源。一位购房者告诉记者，“特变·水木融城的房子质量很不错。就营销中心内公示的建筑用材品牌来看都算得上是一流，通力电梯、亚洲断桥铝合金门窗、步阳和美心入户门、特变电工电线、顾地和雄塑的给排水管等等全是牌子货，用起来放心，价格虽然贵了点，但物有所值。”

据了解，该项目一期首批 1 栋、3 栋将于今年 10 月底交付，二期工程建设将于本月中旬启动。

【资讯快递】

房地产直接融资 8 年增 6.5 倍

不断收紧的地产调控，极大改变了房地产企业的融资环境与资金来源，房地产直接融资的比重正在不断攀升之中。住建部政策研究中心与高和资本联合展开民间资本调研发现，房地产开发企业的融资结构正悄然变化，直接融资已成为房地产开发企业重要的资金来源之一，其所占比重由 2004 年的 30%上升至 2012 年的 40.5%，资金总额在 8 年间增长高达 6.5 倍。

据介绍，房地产直接融资的具体方式主要有：房地产信托、房地产基金和券商资管。受地产信贷紧缩政策影响，2012 年房地产直接融资的占比快速上升，去年房地产信托余额为 6800 亿元，发展非常迅速，投资额比较大，但股权融资有一定的局限性；房地产基金刚刚发展起来三五年时间，其认为去年有 1000 亿元到 2000 亿元，好处是专业的机构占比 55%；另外，券商资管也发展迅速。

住建部政策研究中心主任秦虹分析指出，一方面，房地产企业是资金密集的行业，离不开资金的支持，另一方面，不断加码的地产调控让宽松的、低成本的、易于获得的银行贷款间接融资的环境很难再现。因此秦虹认为，下一个维持房地产企业发展的支撑点是直接融资。

17 省会城市土地出让收入资不抵债

审计署继 2011 年普查公布全国地方政府性债务后，2012 年 11 月至 2013 年 2 月又对 36 个地方政府本级 2011 年以来政府性债务情况进行了抽查。根据近日公布的审计结果，36 个地方政府债务余额 38475.81 亿元，2 年来增长了 12.94%。另外，本次审计发现：2012 年底，4 个省、17 个省会城市承诺以土地出让收入为偿债来源的债务余额 7746.97 亿元，占这些地区债务余额的 54.64%，比 2010 年增长 1183.97 亿元，占比提高 3.61 个百分点。

据了解，用于交通运输、市政建设、土地收储、教科文卫、农林水利建设、生态建设和环境保护、保障性住房等支出占已支出债务额 36434.47 亿元的 92.14%。

房产税试点 2 年沪渝房价仍上涨

开征两年，沪渝房价分别上涨 7.6%、4.5%，住建部政策研究中心原副主任王珏林近日认为，新的试点选择标准应是“供求关系失衡，消费旺盛，上涨趋势明显”的城市房产税改革扩大试点已箭在弦上。在 5 月 24 日，国务院就明确提出，在 2013 年深化经济体制改革工作中，扩大个人住房房产税改革试点范围是重点工作之一。眼下房产税改革新试点的城市名单尚未确定，但很可能集中于一二线城市。

（均据新华网）