

各国调控房地产 降温抑制投机



新加坡组屋一瞥。本报记者 陶杰摄

编者按 房地产业投入资金巨大、对相关产业的带动性强,关系着国计民生,各国政府都非常重视。但房地产过快、过猛地发展又容易产生各种风险,因此,各国根据实际情况不断对房地产业作出调控,采取各种措施抑制投机,防止房价过快上涨。

新加坡:给房地产市场套上“笼头”

本报驻新加坡记者 陶杰

房地产市场投资的高回报率,使得新加坡近几年来房地产价格如同井喷一样不断攀升,引发了大量民怨。新加坡政府自2009年以来先后出台了7轮降温措施,而今年出台的措施更为严厉,包括收紧房贷、提高印花税、限制组屋出租等,堪称多管齐下。

“组合拳”抑制房价过快上升

由亚洲上市房地产协会和西悉尼大学联合调查的一项报告显示,新加坡的房地产投资信托股息回报率高达6.39%,高于日本(5.9%)、澳大利亚(4.38%)和美国(3.4%)。报告显示,新加坡房地产投资信托市场一直对投资者有着巨大的吸引力,所提供的平均股息回报率和“收益率溢价”均比许多市场高,回报率也比新加坡当地股市的一般股票回报率。而新加坡房地产投资信托的平均回报率更是位于7个被调查的亚洲市场之首,多达14.2%。

正是由于房地产市场投资的高回报率,使得新加坡近几年来房地产市场的价格迅速上涨,不仅私人公寓的房价高居不下,而且80%以上国民居住的组屋价格也在不断上涨,引起当地民众的不满。为了控制房地产热的持续升温,自2009年以来,新加坡政府先后出台了7轮降温措施。

根据今年出台的新规定,外国买家的额外印花税将从10%升至15%;原本不受印花税影响的购买首套组屋或者私宅的永久居民,以及购买第二套私宅的新加坡公民,也将分别支付5%和7%的额外印花税;那些计划购买第二套或者更多住宅的永久居民,以及购买第三套或更多住宅的新加坡公民,现在必须缴纳10%的印花税,大大高于此前3%的比例。

在组屋市场方面,新加坡政府为了减缓市场对转售组屋的需求,规定禁止拥有组屋

的永久居民出租组屋,如若购买私宅,则必须在半年内出售组屋。与此同时,新加坡政府进一步降低购房贷款的比例,非首次购买新旧组屋的贷款条件也再次收紧,规定购房者必须支付现金房贷的首付由之前的10%增加至25%。而购房者向银行借贷的比例不许超过月收入的30%,向政府建屋发展局贷款者偿还的比例则从40%降至35%。

此次新加坡政府房地产政策的出台,也破天荒地介入了工业房地产领域,首次向短期转手套利的买家实施卖方印花税。如果他们买进的土地在一年内卖出,则必须缴付相当于售价15%的卖方印花税;如果在第二年或者第三年卖出,则要分别缴纳10%和5%的卖方印花税。

对开发商“高标准严要求”

在解释政府对房地产市场实施大幅度降温措施的动因时,新加坡官员明确指出,目前低利率的大环境和本地持续高涨的房价是政府痛下决心的不二选择。

新加坡副总理尚达曼认为,目前新加坡本地楼市的旺热并非来自投机,而是新加坡人真正的投资需求,购买第二套或者更多房产的新加坡人,占据了新私宅单位销售的一半。因此,政府必须推出两种不同的措施来为市场降温,一种是周期性的暂时性举措,另一种是长远的结构性调整,有可能是永久性的。而这两种不同措施在短期内的目标都是为了给房地产市场降温。尚达曼认为,新加坡的房价已经偏离了经济基本面,如果政府之前没有出手干预,现在新加坡早已陷入困境,处在一团真正的泡沫之中。他说,政府或许永远也无法驯服一个由市场情绪驱动的房地产市场,但是它必须抑制房价上涨,因为这将对社会带来影响,导致人们负担不

起。尚达曼表示,新加坡政府之所以分7次为房地产市场降温,是因为不能一次性地把所有的“弹药”用完。尚达曼表示,政府有信心让房价调整至更符合国民收入的水平。

在适时出台政策抑制房地产价格上涨的同时,今年3月新加坡政府还向房地产开发商提出了7项售房指导原则。要求房地产开发商从样板房、售价、平面图、业绩记录到广告等诸方面必须进一步规范,向买家提供更大程度的透明度。根据新的指导原则,买家能够掌握比以前更及时准确的购房信息,在购房期间,如果发现开发商违规,买家可凭上述资料向市建局提出投诉。

政府之所以作出此项规定,是因为在此之前,有的开发商在建设样板房时极尽美化之功能,以便让样板房看起来更加宽敞明亮。但是,在新的指导原则下,这些招数将无法过关,以保障消费者不被样板房所误导,并能得到更准确及时的价格信息。

除了对样板房提出了更高的要求以外,新加坡政府市建局还要求开发商必须在买家签下购买意向书以前,以规范文本的形式提供更多的信息,例如预估的建筑面积,包括阳台、露台、植物槽、凸窗以及空调机壁架等都必须一一列出。此外,开发商还必须向买家提供按比例画的位置图、总面积图和单位面积图等。指导原则还要求,开发商必须每周公布成交价,最多必须在12天呈报相关数据,而开发商如果想要修改房屋项目规格,则必须得到买家的许可。另外,除了广告以外,开发商有关新项目的网站上也必须注明基本信息,如地契、房地产包租移交日期等,不得有任何错误和误导性的信息。

转折点或已临近

新加坡产业发展商公会会长谢文华近日在一个房地产展望研讨会上发表演讲时

认为,新加坡房地产市场周期正朝着一个重要的拐点靠近。这意味着近期屡创新高、新加坡房地产市场在不久以后将会来到一个转折点。

谢文华也是新加坡当地著名的房地产开发商远东机构的执行董事兼营运总裁,他表示房地产已经成为一个强大的磁铁,吸引着投资者和住户购买房地产,以达到为资产保值的目的。谢文华认为这是因为西方经济体和日本采取的量化宽松货币政策导致的高流动性,以及持续的高通货膨胀率和低利率等因素所致。不过,他认为新加坡的房地产市场仍存在着风险。其中一些风险因素包括美国可能削减刺激经济的货币政策措施,造成利率无可避免地上升,而中国也可能重新调整其国内政策,所有这些都影响到全球经济,而新加坡也不可能置身其外。

谢文华认为,新加坡的市场波动性已经上升,房地产市场周期也日趋成熟,在此背景下,谨慎的态度和长期的考虑对维持稳健的房地产市场生态系统很重要。因为相互依赖的房地产投资社群广布于新加坡各个经济领域,从房地产的最终用户到投资者、融资者、发展商以及整个房地产项目生命周期的供应链,再加上承包商、咨询公司和其他服务伙伴等无不包括其中。谢文华认为,新加坡政府抑制资产价格通胀和避免失衡状况的谨慎宏观政策,正在取得预期的结果,显示出房地产市场已经开始稳定。

数据显示,在2010年、2011年和2012年,新加坡私人领域在房地产的投资分别达到了100亿美元(约合500亿元人民币)、120亿美元和126亿美元。房地产及建筑业对新加坡的GDP贡献巨大,其中每5个就业人口中就有一名来自该行业。

俄罗斯:房产税开征在即

本报驻莫斯科记者 廖伟径

尽管当前俄罗斯宏观经济形势欠佳,但俄罗斯民众对房地产市场信心不减,今年6月,全俄民意调查研究中心的调查显示,有51%的俄罗斯居民认为购买房产是最“靠谱”的投资保值方式。为了抑制投机,俄罗斯将于2014年开始征收房产税,到2018年全面实施。

俄罗斯“AVITO不动产”分析中心的数据显示,在人口超过100万的大城市,今年第一季度的住宅价格比去年第四季度上涨0%至6%不等,其中二手房市场价格上涨最快的城市是乌法与下诺夫哥罗德,新建住宅价格涨幅最大的是莫斯科与新西伯利亚。

“AVITO不动产”分析中心的分析师认为,俄罗斯房地产市场自2012年年底以来保持了温和上涨,这是基于两方面的原因:一是目前俄罗斯人均住房面积为20平方米,与其他欧洲国家居民人均30平方米的标准相比仍有距离,人们改善住房条件的愿望支撑了市场需求;另一方面由于今年上半年国际油价以及卢布汇率波动,俄罗斯经济增速放缓,加上贷款利率过高以及房贷审批难度增加,在一定程度上抑制了房价过快上升。

与住宅市场的“温和”表现相比,商业地产保持了蓬勃发展势头。从2012年开始俄罗斯商业地产走出了2008年经济危机以来的低谷,截至今年下半年,俄罗斯全境计划建成45个商业地产项目,可出租总面积达153万平方米。如果上述项目如期竣工,那么2013年新增商业地产总面积将达186万平方米,创近年来新高。

值得注意的是,即将开征的房产税,将成为影响俄罗斯房地产市场未来发展的重要因素。根据有关法令,俄罗斯将按市价而非资产评估价(现在所实行的)对居民住房征税,根据不同税率标准:3亿卢布(约合6000万元人民币)以下的住房按0.1%至0.3%的税率征收,比这更贵的豪宅采用0.5%至1%的税率。俄罗斯财政部副部长戈尔宁表示,开征房产税后俄罗斯大城市住宅价格将出现下降,目前在俄罗斯百万人口以上大型城市的住宅交易中约有30%不是以居住为目的,而是作为投资手段,房产税将被用于调节投资行为并对住房价格水平产生影响。

越南:不动产成为“不动”产

本报驻河内记者 赵青



越南“烂尾”别墅。本报记者 赵青摄

房地产在越南语里称为不动产,不过近两年,受国内外经济影响,越南不动产确实成为了“不动”的产业,河内等城市经常可以见到成片烂尾楼。

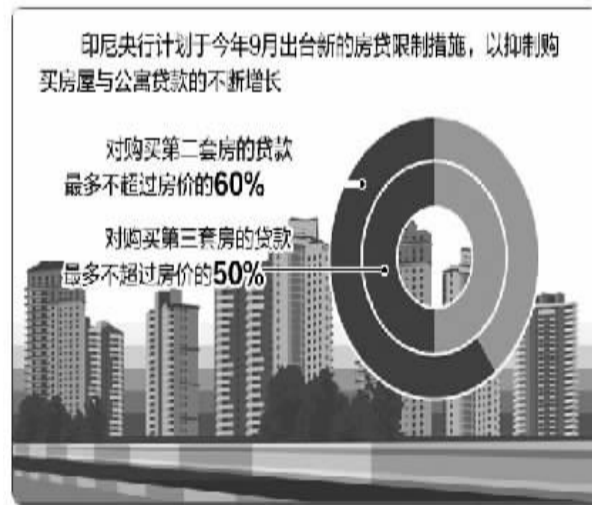
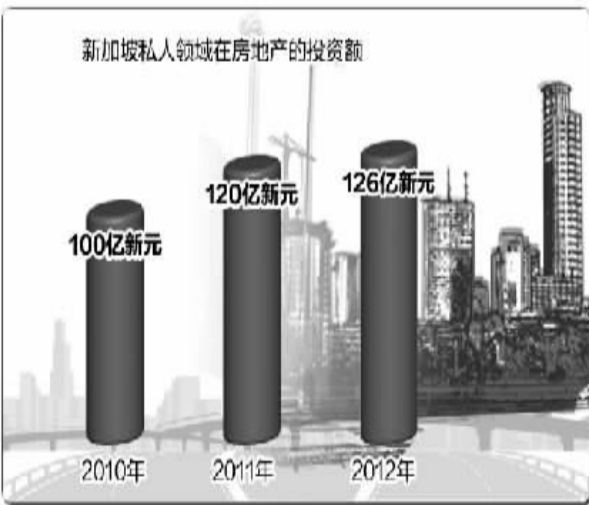
近年来,越南宏观经济不稳定,2011年8月CPI增幅同比高达23%。为遏制通胀,越南政府实施紧缩政策,控制信贷增长。同时,受世界经济形势影响,越南经济增长不断下滑,房地产市场也随之持续低迷,进入了冰冻期。越南房地产价格近两年大幅回落,高点已下跌30%至50%。截至2012年底,越南全国新建住房积压量达7万套,以大型和高档住房为主。写字楼积压情况也较严重,河内市A级和B级写字楼空置面积已达17.5万平方米。2013年上半年,情况未有明显改观,购房者仍持观望态度,越南房地产积压量又增加了20%。截至目前,越南积压房地产总价值约53亿美元。

房地产不景气直接导致银行坏账增加。据越南国家银行公布的数据,截至今年6月底,越南银行贷款总额约1300亿美元,坏账约65亿美元,约占贷款总额的近5%,其中房地产坏账总额约12亿美元,占18.5%。而根据越南国家金融监管委员会日前公布的报告,房地产位列坏账比例最高的六大行业之一。处理坏账已成为越南经济恢复增长的难点之一。

为了激活房地产市场,带动经济增长,越南政府和地方相继出台了一系列措施。一是降息,2012年以来越南多次降低存款利率,资金面趋于宽松。二是加大资金支持。从今年6月1日起,越南国家银行逐步提供30万亿越盾(约合14.3亿美元)资金,其中70%用于无房者和住房拥挤者贷款购买保障性住房和小面积商品房,还贷最高期限10年,年利率不超过6%,远低于目前商业银行10%—13%的平均贷款利率。另外30%将面向部分房地产企业,可为其提供贷款建设保障性住房项目。三是调整房地产市场结构。今年3月发布的越南建设部2号通知规定,若建设项目已获职能部门批准,施工工作尚未展开或正在展开中,但房屋结构和使用功能不符合市场需求,房屋建设项目投资方可将房屋面积由大改小,或将商品房转换为投资保障性住房。四是降低部分房地产交易成本。自2013年7月1日至2014年6月30日,对于涉及70平方米以下、售价1500万越盾(约合714美元)/平方米以下的现房租赁合同,减征50%的增值税。

此外,一些地方也出台了针对自身状况的政策。如河内市为减少积压情况,截至2014年底,暂时不再审批新的商品房项目。

此间分析人士认为,随着越南经济逐步触底企稳,如果世界主要经济体慢慢走出困境,越南房地产市场也将摆脱冰冻期,逐渐复苏。



印尼:防止房地产形成泡沫

本报驻雅加达记者 李国章

与多数亚洲发展中国家一样,经济顺利复苏的印尼也面临房地产发展过快的问题。目前印尼各地的房地产开发和各类工业园建设如火如荼,雅加达、泗水等大城市中塔吊林立、昼夜施工,新公寓、新园区如雨后春笋,房价和租价也水涨船高。超常发展的房地产也引起社会各界对房地产泡沫的担忧。

限制购房贷款抑制过度需求

为防患于未然,阻止房地产泡沫的全面形成,印尼中央银行在政府和国会的支持下,将出台一系列措施,包括抑制各地土地和房产价格高涨,严格房地产贷款,减少投机活动等。

据悉,印尼央行计划于今年9月出台新的房贷限制措施,对购买第二套房的贷款最多不超过房价的60%,而第三套房的贷款限额为50%,以抑制购买房屋与公寓贷款的不断增长。

商讨修改旧的“土地法令”抑制投机

印尼政府和国会正在商讨修改旧的“土地法令”,以限制住宅区、旅馆别墅区和工业园建筑使用面积。目前,房地产业企业可自由拥有广泛的土地,但新土地法案中多项条款明确规定,旅馆别墅区获批的建筑使用权面积最多100公顷,而房屋住宅区和工业园区获批的建筑使用权面积最多200公顷。这项限制对一个集团及其下属单位在

同一地区都有效,也就是说同一个开发商,不论有多少个企业,在同一地区最多只可拥有200公顷土地。如有违反,企业负责人将被处罚坐牢最高10年和罚款100亿印尼盾。新土地法案还将限制各类农艺园营业使用面积,今后各类农艺园获批营业使用面积,最小5公顷,最大为10000公顷。

国会新土地法案工作组主席对此的解释是,随着经济和社会发展,土地需求与供给的矛盾将日益严峻,政府限制建筑使用面积的目的,主要是抑制投机活动和防止一小部分人控制土地,因为政府有关部门发现,目前一些房地产商有意放慢经营所属的土地,企图等土地价格高涨后才开始建设房屋。这样的情况若不严加控制,其后果必然是投机炒作,房价大涨。新法令就是要敦促房地产商加快经营使用土地。

开发商有自己的诉求

商榷中的新土地法在得到社会各界普遍欢迎的同时,也引起当地房地产商和部分企业家的反对和抗议。他们的意见主要是在经济复苏的带动下,刚性需求不断增加,印尼的房地产行业刚刚进入快速发展时期,现在就大谈“泡沫”有点危言耸听,也不利于房地产行业的后续发展。新的土地法令对不同等级的开发商应该有不同限制规定,同时对土地的控制应当适当放宽,尤其是要明确区分住房建设用地区和工业园区建设用地区,因为对工业园区建设来说,200公顷的限制不利于工业园区的建设和成长,理想的建设面积应该至少在500公顷至1000公顷。