

楼市或重陷观望泥潭 房价会否掉头有待观察

第三轮调控政策26日强势出击。中国证券报记者实地探访京沪深渝楼市现状发现,尽管开发商尚无主动降价的意图,购房人的房价下行预期也不强烈,但供求双方均认为未来一段时间楼市可能重现观望僵局,各地楼市成交量可能出现不同程度的下滑,房价会否随之而降还有待观察。

北京:房价下降预期尚不强烈

□本报记者 韩晓东 北京报道

在北京市东三环附近的首城国际中心,一名现场销售人员介绍,目前临近春节,本来就属于销售淡季。尽管出台了调控政策,但楼盘价格短期不会有明显折扣,中长期来看价格还可能适当上涨。

二套房首付比例上调至60%之后,投资者的购房需求受到进一步的打压。相比较而言,商业住房反而具备一定程度上的优势。上述销售人员称,商业地产无论是第几套住房,首付都只需要50%。去年下半年以来,商业用房的销售情况明显好了一些。

我目前只能承受总价150万元以下的房子,这个价格只能到五环左右购买。虽然国家出台了新的调控政策,但我仍然担心房价继续上涨。所以如果有合适的房子,还是打算早点购买。”在首城国际中心,一名购房者在询问了价格后离去。

在一些楼盘,购房现场气氛比平时明显冷清一些,但不少购房人仍然担心房价会继续出现停停涨涨的局面。

上海:楼市或将明显降温

□本报记者 周文天 上海报道

还在为房产税纠结的上海购房者,先遭到了“新国八条”的当头一棒。中国证券报记者实地探访发现,由于27日营业税新政的文件尚未下发到位,二手房客户纷纷抢搭“朱班车”,抢先过户。而“限购”政策比上海原有政策更严厉,使得不少开发商判断“楼市或将全面收缩”。

购房者:规避税收引发过户潮

27日上午9时许,上海闸北区房地产交易中心大厅人声嘈杂,办理过户或缴税等业务的客户或议论房产新政或神情焦急地等待着办理业务。

一位等待过户的刘先生透露,一个月前,他买了一套二手房,已付完定金,并签订了买卖合同。26日晚,卖家便催促他赶在“新国八条”细则落地前办理过户手续,因为该房未满5年,即将全额征税。

他说,最近一段时间,二手房市场开始热起来,担心房价继续上涨,所以出手购置了一套。对于刚出台的新政,他认为,他是首套住房不会产生什么影响,不过会在一定程度上打击楼市投资投机需求。

一位刚办完过户手续的夏先生挥了挥拳头,一脸欣喜,他觉得自己拣到了一个大便宜。他透露自己已有两套房,这次

购买的是第三套房,担心新政中“本地居民有2套以上房者暂停买房”的政策落地,所以起了一大早,赶在政策执行前到交易中心过户。

在浦东新区房地产交易中心,交税大厅人头攒动。下午4时,已经放号400余个,客户数量较前期明显增加。一位业务经理举例称,如果业主原先买进一套房产是100万元,而现在卖出是200万元,按原来的政策只需要对100万元的差价部分缴税,而新政需要按200万元全额征税。

业内人士指出,新旧营业税收政策的差异,一是取消了普通和非普通住宅的区分,二是从原先的差额征税改成了全额征税。

开发商:楼市可能全面收缩

目前,沪上售楼处效果最直接的广告词就是“房产税”,房产税成为楼市销售最佳的促销广告。据上海台庆房屋的统计,在1月这个传统淡季,上海二手房市场上半月交易量较去年同期上涨了六成。

意料中,也是意料外。”上海一家大型房地产企业的董事长如此评价国务院颁发的“新国八条”,想到要出更严厉的调控政策,但没想到是在春节前,而且比房产税实施还要早,力度空前。”

上海中原地产、汉宇地产、德佑地产旗下数百家门店,27日起接到不少咨询

一波三折后的不降反升,一些购房者对楼市产生了观望态度,但对于房价合理下降的预期目前并不强烈。

梅伦还将希望寄托在了保障性住房方面。“今年不是开工1000万套保障性住房吗,虽然我没有北京户口,但好像也可以申请公租房和限价房了。保障房的价格肯定是可以承受的,希望申请审批的时间不会太久。”

长城证券发布的研究报告认为,市场原先预期调控政策至少将等到3月份出台,“国八条”的推出时机和力度是超出预期的。新政策配合信贷的收紧将使楼市短期陷入观望,中长期成交量也将回落,房价在局部时点则可能小幅下跌,预计政策效果将好于2010年。

电话。购买者咨询的重点是“限购”和“营业税”。

中国证券报记者走访几家楼盘售楼处发现,冷热不均。投资客以及改善型购房者,希望尽快成交,规避“停购”的政策。而打算首次购房者则认为楼市会下行,继续选择观望。

“新国八条”中,对投资客影响最大的是“限购”口径在全国的统一,即对“当地2套、非当地有证明1套、非当地无证明0套”全面限购。此前,上海的政策是“一户家庭限购1套”。对这一改变,不少开发商感到十分“头痛”,此前积累的不少意向客户,可能因政策限制而要求退还定金。

这一升级版的限购政策相当严厉,这比二套房提高一成首付严厉得多。”一位不愿透露姓名的上海开发商说。一旦升级版限购令严格施行,将对楼市成交量造成致命打击,这意味着目前上海很多家庭将被“限购”。

沪上不少房地产开发企业针对“新国八条”进行专门的研究,许多公司总结出的结果是“楼市将全面收缩”。算上过年,上海楼市这一轮的观望期估计至少3个月。”

“新国八条”要求二套房首付提高至六成,上海部分银行已经执行,建设银行浦东分行房贷部称,该行已经按最新政策操作,二套房房贷首付为60%。

经有了预期。”肖小平说,他们已对近期购房的客户都打了“预防针”,并在合同中注明遇到调控新政买卖双方应协商解决。不过,这次调控的力度很大,不仅提高了二套房首付成数,对个人购买住房不足5年转手交易的还统一按销售收入全额征税。这将给购房人增加相当大的成本,不排除协商不成导致一些合同撤销。

深圳市房地产研究中心副主任王锋认为,此次调控政策比之前更加严格,也更细致,预计地方政府细则会很快出台。从限购政策看,“新国八条”借鉴了深圳限购令的内容,即追溯存量实行限购,这将对投机有明显抑制作用。

不少专家明确指出,新政出台后深圳楼市成交量将大幅下滑,但并不认为价格也会随之大幅下降。众厦地产总经理助理林晓华认为,去年一线城市出台限购令后,使得投资资金向二三线城市涌入,让二三线城市的房价大幅上涨。此次新政将限购令扩展到全国多个城市和地区。很明显,目的就是为抑制二三线城市房价的过快上涨。他还指出,一季度成交量将大幅下滑,但房价是否下跌主要看市场供需结构和流动性的变化,预计一线城市的房价不会出现很大跌幅。

为了小孩能够就读该小区配套的学校,自己还没有考虑住。另一位表示买房是自任。

接受中国证券报记者采访的开发商普遍表示,二套房首付比例提高到60%以及贷款利率规定对房地产市场的影响有限,能够付得起50%首付的人对增加的10%影响不会很大,但限购政策影响相对会比较大。



部分购房人抢搭政策“朱班车”,抓紧时间过户。
本报记者 车亮 摄/合成 韩景丰

银行房贷政策静待调整 房贷增速将进一步回落

□本报记者 于萍 北京报道

中国证券报记者致电多家银行后了解到,虽然房贷政策有了新规定,但大部分贷款业务行都在等待总行的正式文件,目前尚处于等待期。业内预计,随着房贷政策收紧、限购全面执行,未来个人房贷增速将进一步回落。

银行房贷政策静待调整

通常都要等总行正式下发文件后,各个业务行才会对房贷进行调整。目前还没有消息。”交通银行某分行的信贷经理表示。

招商银行信贷人士则表示,总行已对房地产贷款政策进行了调整,二套房房贷首付将按六成执行。

进入2011年后,在短短不到1个月的时间内,银行房贷政策发生了各种变化。先是北京住房公积金贷款对二套房认定放宽,部分银行个人房贷似有松动之向。随后,又有多家银行上调了首套房贷8.5折的利率优惠,改为比照基准利率执行,而二套房及以上贷款政策基本延续了2010年的基调。从整体上看,银行对于发放房地产贷款的态度较为严谨。

每年年初都是银行传统的放贷高峰期,部分银行在1月上半月就把当月的信贷额度全部投放完毕。为了保证信贷投放不超标,一些银行对房贷发放标准进行了上调。”某银行业内人士坦言。

在首付比例上调后,房贷利率的未来变化牵动人心。同样一套贷款一百万的房产,第一套房8.5折利率优惠如果全面取消,改为按照基准利率,就

相当于加息4次。第二套房贷款利率如果上调到1.3倍,更是需要多支付近20万的利息款,影响力度会很大。”北京中原地产研究员张大伟说。

房贷增速持续回落

业内预计未来房地产贷款增速将进一步下滑。

2010年全国主要金融机构房地产人民币贷款新增2.02万亿,占全年新增贷款的25.4%。其中,个人购房贷款新增1.40万亿元,年末余额同比增长29.4%,比上年末降低13.7个百分点。个人房贷增速出现回落。

相比其他政策,购买第二套房首付六成政策,与之前相比只增加了一成,实际影响并不大。”张大伟表示,北京房地产市场上,贷款购房占比约为四成左右,而其中只有一成是二套房购房贷款,影响面比较有限。虽然直接影响不大,但是对购房者的威慑作用很大。”张大伟指出。

业内人士认为,此次调控加强了对投资及投机购房者的控制,特别是第二套房贷款增加一成首付,将使投资者最多只能贷款不到四成,有效抑制了投机的杠杆效应,而且也减小了金融机构的风险。

复旦大学房地产研究中心主任尹伯成表示,新政既是出于控制房贷风险的需要,也是为了进一步抑制楼市过热需求。不过,很难区分第二套房是改善还是投资。

业内预计,随着政策进一步收紧,各类限购令、贷款政策的变化都会对市场中的购房需求产生影响,未来个人房贷增速将进一步下滑。

一线开发商避谈调控效果

□本报记者 钱唐 北京报道

就第三轮楼市调控的影响,保利、恒大、龙湖等一线开发商均表示,中央政府此次调控房价的决心很大,不过对市场的影响还有待观察。而对调控能否起到预期效果,一线开发商均避而不谈。

其实大部分开发商已有预期今年会出更严厉的政策。”龙湖地产相关人士表示,公司已作出战略调整,扩大商业地产开发比重以应对调控下住宅市场的大调整。

恒大地产有关负责人表示,新一轮调控政策依然主要针对投资性需求,对于坚持高周转、低负债、面向刚性需求、快速发展策略的房地产企业来说,影响较小。

碧桂园相关人士表示,和前期

深圳:成交量料大幅下滑

□本报记者 杜雅文 深圳报道

首付一下多了将近二十万,只能观望了。”1月27日,已看房近两个月的徐先生向中国证券报记者表示,新政出台后,他现有小户型估计很难成交,想换的大户型又凑不出首付,只能暂时放弃买房。对于此次调控,深圳房地产业虽已有预期,但仍觉得调控力度相当大。多位专家认为,成交量会立竿见影大幅下滑,改善型需求将受到较大影响。

楼市可能重现僵局

“一切都按国家政策执行。”1月27日,接受中国证券报记者采访的一些中介和楼盘销售人员均表示,他们已关注到了新政的相关新闻,也有客户打来电话咨询,但具体政策还在等待相关细则。不过,已有销售人员提醒新购房的二套房客户按照六成来准备首付。

与此同时,一些准备入市的市民又重新陷入观望。在某事业单位工作的徐先生想把自己居住了几年的小户型卖掉,换成大户型。随着年底深圳二手房成交量放大,他也加入看房大军。然而,新政出台后他看中的房子首付要提高近二十万元,一

房价走势有待观察

尽管此前的调控政策也相当严厉,但深圳楼市价格仍在上涨。春节前,不论是新房还是二手房均出现了交易井喷现象。深圳房地产信息网统计数据示,自元旦后第一周签约成交较少后,此后两周新房成交暴涨。上周(0月17日-23日),深圳新房共成交1535套,环比涨35%,日均成交再次超过200套,新房成交均价19745元/平方米,环比上涨2.3%。数据还显示,上周深圳二手房市场成交量延续之前的涨势,共成交2766套,环比涨幅为9.5%。

去年12月及今年1月深圳二手房交易量大幅上升,我们对政府会再次调控已

重庆:限购政策影响较大

□本报记者 周渝 重庆报道

在位于重庆江北的鲁能星城售楼处,中国证券报记者看到,大概有四五组购房者在售楼中心看房。销售人员介绍,调控政策出得很突然,目前公司正在紧急研究政策,还不清楚具体影响。不过,目前销售情况并未有大的变化,去年底

推出的约200套房源已基本卖完,现在还准备再推出新的房源,目前的均价比去年12月涨了大约300元每平方米。这位销售人员表示,从购房者的结构而言,自住的占多数。

在售楼处现场选房的两位购房者说,他们选择的户型均是70平米的两居室。其中一位购房人来自昆明,他说购房主要是