



■ 本版撰文 本报记者 陶海青

**编者按:**房贷新政的出台,正刺激着房地产商、购房者等相关从业者的敏感神经,房地产商增长了对销量的预期,各地楼市回暖迹象明显。而对购房者来说,房贷新政出台后该不该买房?却让他们倍感纠结。

虽然房贷新政对楼市的影响正在发酵,但能否唤醒沉睡的楼市,还有待观察。

## 信贷松绑改变楼市预期 彰显成效有待时日



中国将放松申请住房公积金贷款购房者的按揭限制,这是中国政府对房地产市场推出的最新举措。

从“首套七折利率”回归,到公积金异地申请,在短短半个月之内,购房信贷松绑政策接连出台,楼市预期因此发生转变。

近日,住建部、财政部和央行联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》(以下简称《通知》),要求各地放宽公积金贷款条件,今后职工连续缴存6个月公积金即可申请公积金贷款。同时实现异地互认、转移接续,并取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。

北京嘉恒美亚投资管理有限公司总裁金硕在接受《中国贸易报》记者采访时说:“中国一直实施稳健的货币政策,近来通缩迹象隐现,楼市经历了大半年的沉寂,现在突然放开,对房地产商、购房者都将产生影响。楼市新政提升了公积金存款利用率,将刺激更多的需求入市,并带动整个房地产市场成交活跃。毫无疑问的是,目前的房地产市场管制已经从严厉走向宽松,此后市场将出现深度转变,成交量将会提升,房价走势将可能出现转折。但信贷松绑能否扭转楼市现局,更多的要看细则及执行力度。进一步验证新政的执行效果还需时日。”

### 多渠道松绑信贷

此次公积金贷款新政,被业内认为是继“首套房7

折贷款新政”回归之后,政府出台的楼市第二轮救市信贷政策。

据了解,在之前的9月30日,中国人民银行发布了关于放松住房信贷政策的通知,放宽了首套房贷的认定标准,不仅七折利率政策重回市场,而二套房的首付比例更是直接从60%降到了30%,同时首套房贷还清再贷款依然能享受首套贷款政策。

在嘉安捷房贷专家吴昊看来,新政实施可能会使公积金贷款比率上升,但影响不会太大。但新政可能鼓励部分外地在京工作人员回乡买房,促进三四线城市的房产交易量上升,出现小高峰。

中原地产首席分析师张大伟认为,楼市已经在酝酿救市计划。土地财政的存在使得各地在楼市降温的情况下,频繁出台救市政策,且力度越来越大。未来,各种相关房地产项目的收费减免措施有望陆续出台,托底市场。同时,增加市场活力的相关政策的出台也将愈加频繁。

金硕认为,监管层此次加大了救市力度,渠道上也是双管齐下,将对楼市起到托升作用,楼市新政在政策面为房地产市场的回暖提供有力支撑。

### 置业者边等边看

由于各地分支行具体细则如何仍不明确,新政对市场的刺激的效果并未很快显现。

北京市住房和城乡建设委员会网站的数据显示,10月1日至6日,北京市住宅新房成交472套,二手房成交

38套,合计510套。而在去年,这个数字是827套。

市场机构研究数据显示,“十一”长假期间,北京市商品房网签量同比下降超过30%。

虽然“十一”期间看房者增加,但大部分人仍在观望。据大兴黄村商圈核心的天同11号项目负责人介绍:10月上半月的客户到访量较八九月有大幅上涨,“十一”期间客户到访量达到日均过百组,而10月第二周也较9月有近1倍的增量。“不过,实际成交量增幅并不是很大,大部分客户只是看房。”这位负责人直言,细化的政策还没有出,大家还在等待,即便有中意的房源,仍选择“等一段时间”。

据了解,天同11号于8月底入市,为增加揽客砝码,其入市报价在政府批复价上下调了6000元/平方米,性价比优势突出。

“但即便这样,该项目也未完全打破市场观望态势,足见当前需求的务实和理性。”一位不愿透露姓名的业内人士坦言。

### 年底将见效

楼市“限贷、限购”的双限政策已进入尾声,松绑的楼市将迎来怎样的变化?

金硕认为,信贷政策的趋好是否能够带动成交回暖,要看银行的执行力度。目前政策普遍存在“细则不细”的问题,缺乏可操作性,政策更多地在于表明态度,尚未落实到实际执行层面。而且,限购政策在短期内仍

然不会完全退出,目前新政的作用更多的体现在对市场心理预期的改变上,变相地拉动中国经济发展。

张大伟表示,新政刺激了一部分较为敏感的购房者入市,国庆期间的购房成交量要好于预期。

但是,好于预期并不意味着成交量的井喷。

“信贷政策一直是购房者判断市场的最重要指标,也是最关键的信号。”金硕认为,这个信号对目前的市场来说,无疑会减少观望、提振成交量,但却不会重演2009年房价暴涨的一幕。

对此,大部分开发商也保持清晰的认识,并未过多依赖政策利好。上述天同11号项目负责人表示,我们更多还是将希望放在产品力和性价比上,政策利好只是锦上添花。据了解,天同11号秉承资源节约与环保健康的人居建筑理念,将高品质的建筑景观与园林景观结合,突显项目的投资价值与居住价值。“相比政策的波动,我们希望置业者更多地关注产品,寻找适合自己的项目,毕竟对于产品,我们还是非常有信心的。”该负责人表示。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,此次“房贷新政”有多重附加条件,事实上是以房贷还清为前提放宽了房贷限制。市场各方对此不应过于乐观,其对于楼市成交、“去库存”的实际效果,仍然有待观察。他预计,新政对于未来楼市成交量的实际影响,将视各商业银行具体的执行情况而定,效果在四季度将逐步释放。

## 北京:中高端楼盘受热捧

黄金周后,持续低迷的北京楼市开始迎来转机。

搜狐焦点网数据统计结果显示,“十一”黄金周过后,北京及其周边区域共计有11个房产项目开盘入市,绝大多数楼盘都表现出良好的销售态势。其中,以海淀北部区域低密高端项目——金隅翡丽蓝爵堡的表现最为引人注目。开盘半小时认购金额即过亿元,呈现稳定的热销态势。

北京嘉恒美亚投资管理有限公司总裁金硕认为,今年以来,北京楼市经历了长时间下行调整,也曾一度低迷,但中高端改善型房地产市场成交一直相对稳定,本次房贷政策调整最大的亮点在于降低了改善型房产买家的入市门槛,放大了金融杠杆,减小了中高端买家的资金占用量。近期无论是信贷政策还是房调政策,都显示出放宽趋向,在一定程度上提振了市场信心,促使购房者的心理预期开始向好。目前,随着房贷利好新政等的逐步释放,北京中高端楼市回暖迹象已经初步显现,未来或将步入快速上升通道。

### 再现热销行情

就北京而言,海淀区凭借其地段及稀缺性资源优势,房源广受热捧,房价也持续处于高位。

最新的统计数据显示,10月份海淀区预计入市的5个房产项目均价普遍突破50000元/平方米。10月18日,金隅翡丽蓝爵堡新加推的36套臻品房源,开盘半小时内认购金额即过亿元,开盘当天去化率高达80%。

无独有偶,位于东四环的低密豪宅项目泛海国际也于同日开盘,开盘当日实现5.4亿元的成交金额。

据金硕分析,海淀区由于住宅供应量一直较小,供需结构紧张,随着政策利好带来的市场良性效应日益显现,改善型置业者入市的积极性也在明显增强。未来随着“限贷松绑”政策利好的释放以及改善型房产需求的集中爆发,北京中高端楼市的价格还存在很大的上涨空间。

来自房地产数据机构的统计结果也显示,同刚需盘纷纷下调价格促销不同,中高端项目的开盘价格往

往保持稳中有升的势头,相比前期开盘价格均有一定程度的上浮,平均涨幅达到6%。

### 品质优是关键

“看似偶然的热销背后,一定有其必然原因,对于置业者来说,无论什么样的市场环境,只要产品品质过硬他们就会买单。”某业内人士如是表示。

一直想购买第二套房改善居住环境的北京白领张爱玲告诉记者:“买房是人生大事,最近一直在看房,可谓是货比三家,最终选定金隅翡丽蓝爵堡。因为这儿的三期是收官之作,社区配套已基本成型,包括幼儿园、小学、商业、养老院等优质配套资源应有尽有,这是买房的关键。信贷新政对我们的购房计划触动很大,金隅翡丽蓝爵堡的房价如果能再优惠一点,我们就出手了。”

金硕认为,相对于刚需和顶级高端产品,改善型楼盘更受北京购房者青睐。楼房的品质优势和成熟的社区配套,是改善型客户最为看重的价值所在,对于日渐增长的改善型需求市场是一次雪中送炭的补货机会。

### 楼市将继续回暖

数据统计结果显示,今年上半年,总价500万元以下的刚需盘成交量同比下滑近五成,而每套500万元至1000万元的改善型房产虽然销量也有所下滑,但降幅仅为两成,且改善型房产的销量占成交总量的比重也由去年上半年的6.1%上升到了8.5%。

亚豪机构市场总监郭毅认为:近期中高端市场供应的增加主要是受到市场需求升温的拉动。

就海淀区而言,目前已聚集近38万高端消费人群,本身已有巨大的高端楼盘需求市场,而根据“十二五”海淀北部新区规划,区域内还将新增45万至62万就业人群,这意味着,区域中高端楼盘将迎来广阔的市场前景。

金硕认为,受房贷新政等利好的影响,北京中高端楼市还将继续回暖,其中受改善型需求影响较为明显的中高端楼市表现更值得期待。未来几个月,北京楼市供应“中高端化”趋势将会逐步明朗。

郭毅也认同上述观点。他表示,在销售前景向好的市场环境下,开发商增加了中高端项目的推货量,同时得以小幅提价入市,显示出火爆的销售行情。

### 记者手记

## 七折利率执行难

毋庸置疑,此次房产新政的出台有助于提高数万亿元公积金缴存余额的使用效率,盘活大量沉淀资金,还能定向扶持刚需以及改善型住房消费群体,缓解房地产市场下行压力。

但记者在采访中发现,七折利率政策执行的可能性很小。从银行的角度讲,完全执行“房贷新政”是有压力的,因为银行目前运营成本高而存贷比低,利润空间已经很小。七折利率已近银行负债成本,商业银行并非“慈善机构”,其目的最终还是获利,盈利要求决定了银行不可能拿出太多信贷资源配置在个人房贷上。

一位商业银行高层直言:市场热盼的“房贷新政”落实起来会很艰难,其中的利益博弈无法避免。如果完全按照监管层的意图执行,特别是七折利率的部分,那对银行来说将是非常大的压力。而且,政策文件对于利率的规定也只是建议性的而非强制性的,各分行和营业网点有因地制宜自主决定的权利。

他的言外之意就是,房贷新政银行可以变相执行或者不执行。

一位房地产中介商更是一针见血地说:“如果银行利率能打七折,还没五年定期存款的利率高呢。哪家银行也不会干赔本儿的买卖,您还是别指望了。再等下去,利率没降下来,房价反倒涨上去了,损失不更大吗?”

对此,一位住建部住房政策专家委员会负责人表示,目前,中央对房地产“从紧”的政策还没有完全恢复到常态,现在中央关注的是限贷放松后能否落实,政策落地后市场反应如何、能否阻止市场的继续下行,落实“松贷”政策需要几个月时间,如果市场反应不行,应该还会再考虑进一步放松。

一位消息灵通人士也透露,新政调整可能还没有结束,后续政策或继续调整。在今年第四季度可能还有动作。其中,楼市松绑的后续政策就可能包括,二手房交易税调整。为刺激市场交易,二手房交易营业税的免征期限将由5年调整至2年。

