

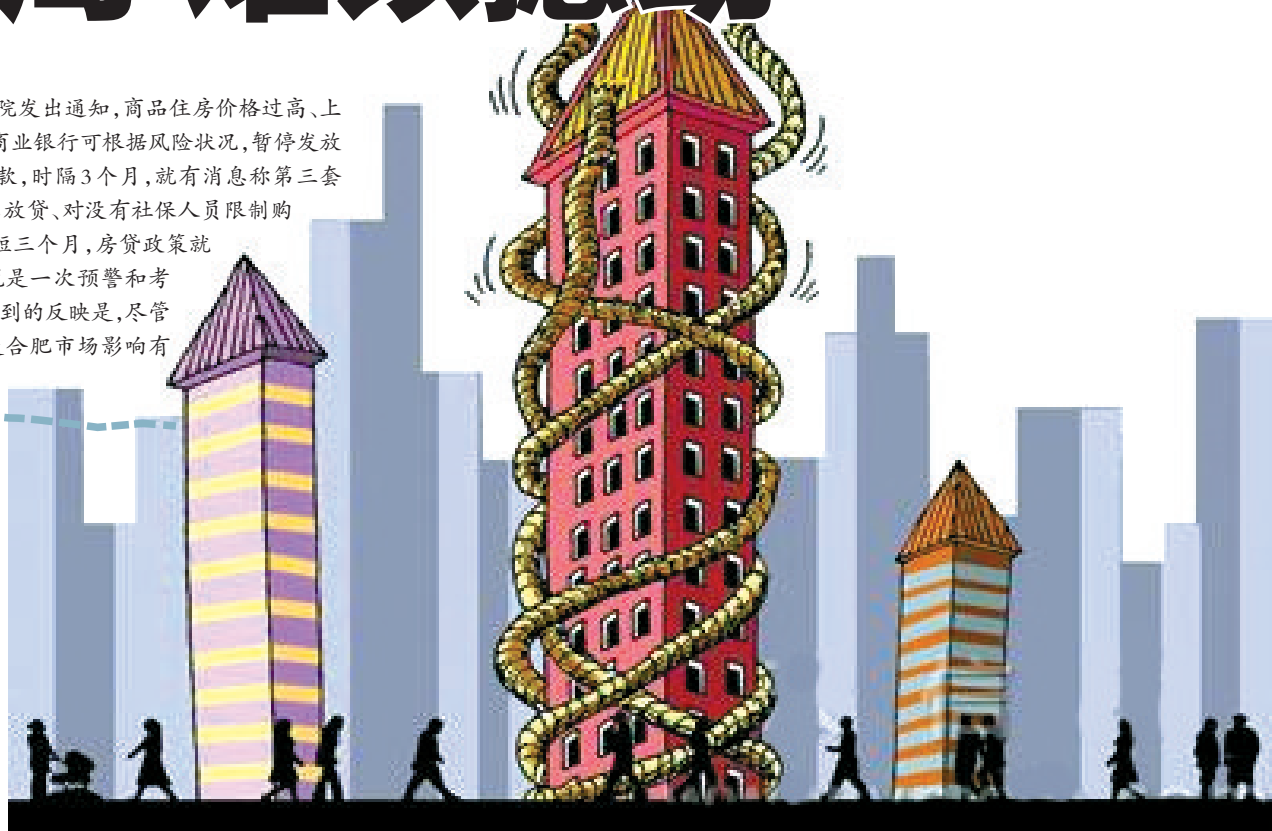
三套房贷“开闸” 楼市格局 难以撼动



聚焦三套房贷(2)

2010年4月17日国务院发出通知,商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区,商业银行可根据风险状况,暂停发放购买第三套及以上住房贷款,时隔3个月,就有消息称第三套房贷“开闸”,对第三套房不放贷、对没有社保人员限购

房数量等临时性政策有可能放松和退出。短短三个月,房贷政策就峰回路转,这对长期以来滞跌的房价不能不说是一次预警和考验。但是,记者采访相关专家和业内人士时,得到的反映是,尽管三套房贷出现松动,但对于房地产市场尤其是合肥市场影响有限,目前的大格局不会出现明显改观。



市场

担心重蹈2009年覆辙

针对目前媒体报道的三套房贷放开,房地产市场调控有关政策可能取消等热点问题,7月13日,住建部、银监会、人民银行等分别做出反应,否认楼市调控松动,要求继续严格执行包括二套房贷在内的新国十条及相关配套政策。不过,记者在采访时发现,具体执行的银行似乎并没有出现大的变化。

此次号称史上最严厉的楼市调控政策在施行了三个月之久后,终于看到了一点房价下跌的希望,然而,在这微弱晨光背后,却又暗藏着调控效果土崩瓦解的危机。对于房价依然在硬扛的市场而言,上面的一些动向恐怕并非好兆头,受上述一系列传言和消息的影响,房地产股异常反弹,市场的敏感性显而易见。

目前面对的情况是,包括房地产市场在内的整个宏观经济都面临着进退两难的尴尬处境,任何一丝政策放松的风吹草动,都可能让坚持了大半年之久的调控政策所取得的效果前功尽弃。

这并非杞人忧天,其实早有先例。2009年上半年全国房价的报复性上涨正是2008年下半年一系列房地产“救市政策”带来的直接效果,刺激政策带来的大量流动性名正言顺地进入了房地产领域,直接带动了资产价格的攀升。如果这一轮三套房贷政策又被不正常的放开,谁也难保房地产价格不会重蹈2009年初快速上涨的覆辙。

三套房贷的松动,是否预示着政策的松动,目前已经有了定论。在采访中有银行表示,对于三套房贷的发放可以操作,也有银行直接表示可以接受三套房贷的申请,其是否会对市场产生实质性的冲击,现在还不明确。但对市场的预期肯定会产生一定的影响。

购房者

有了“定心丸”暂时观望

尽管从4月17日楼市调控政策出台以来,市场观望情绪弥漫,但仍有部分刚需群体出手购房。近几个月,属于刚需群体的赵女士也没有闲着,用赵女士的话说,先看好房子,等价格合适了再出手,说不定就能省下两年的工资。

赵女士说,自己属于改善性购房,近期也一直在关注各类媒体关于楼市的消息,和大多数人一样,自己也处于观望

期。尽管一直在看房,但并没有决定何时出手。要等到价格降到合理价位后才会出手。当记者问到赵女士的心理价位时,赵女士笑言,其实自己也不知道合理价位到底是个什么价位,反正是越低越好。

尽管在等待,但是近段时间媒体关注的三套房贷松动,着实让赵女士捏了一把汗。赵女士说,以为是政策出现了变化,担心没等到房价下跌,反而因更多人购

房,房价又被抬上去了。国家住建部、银监会等部门的表态让自己又看到了希望。自己暂时还将继续观望一段时间。

和赵女士一同接受采访的王先生也表达了同样的看法。但是王先生说,自己相信购买第三套房肯定是投机炒作的可能会更大一点,在这一点当然希望国家能够控制,让老百姓能够受益。

专家

对市场影响不大

尽管目前合肥有银行可以对第三套住房进行贷款,但建工学院教授、省房产协会副秘书长李国昌在接受记者采访时分析,这一松动对楼市影响很小。李国昌说,每个商业银行都有自己的一套政策,建行、徽商银行等都可以发放房贷,银行之间本身存在着竞争,为各自利益,才出现有的银行对第三套房贷的松动。其对楼市肯定有影响,但对于市场来说,关键取决需求。

自从新政实施后,交易量下降的幅度非常大,对于开发商而言,是否降价,关键

在于开发商抵御市场风险的能力。资金充裕的开发商不会有太大压力,如果有更好的渠道,可能会改变投资策略。但无论怎样,目前的成交量短时间内不会有大幅的改观。从政策上看,国家也不支持购买三套及三套以上的住房。

同时,从投资者获利的角度看,尽管三套房贷款在部分银行有所松动,一旦房价出现快速上涨的情况,不排除国家有新的政策出台,比如物业税。这是国家一直在犹豫的政策,物业税开征后,其对市场的冲击力将会很大。物业税的开征,不可

能出现过两年就取消的现象。

从目前来看,政策不变,市场将不会出现大的变化,也不会促进市场的回暖。将在一段时间内维持目前的状态。房价也不会大降。可能开发商的折扣会增加,有的会达到10%,甚至15%。而且,三套房的购房量不是很大,对市场交易量没有大的影响。从银行看,每个银行都是根据吸收的存款按一定的比例来定贷款额度,对三套房贷款的银行贷款的总量也不大。所以,部分银行对三套房贷款松动,对市场影响很微弱。

业内

可能会带来小小的暖流

虽然有部分银行对三套房贷款政策出现松动,但在君安国际营销总监夏维杰看来,其对市场整体形式的影响并不大,松动充其量是给市场带来一股小小的暖流。夏维杰说,国家政策调控的目的就是要平稳房价,但目前还没有达到这一目标。

夏维杰分析,根据市场规律,成交量下滑后,价格应该也往下,不过从目前来看,价格还维持相对稳定,导致客户的观

望气氛还非常浓重,无法大幅度撬动销售。同时,买卖双方博弈厉害,互不相让。而这其中,最为引人注目的是一些改善型刚需,被严苛的房贷政策,卡住了资金的脖子,没有下手,导致市场很有实力的有生力量没有进一步释放。

况且购买三套房的多是投资客,此次政策就是要打压投资客。从市场看,目前投资客也很少出手,除非价格降到了能够

打动投资客的地步。即使房价有一定的下降,大部分对第三套房贷松动的银行都要求支付50%-60%不等的首付款,同时利率提高10%-20%,对于投资客来说,赢利是第一位的。而目前的市场环境,也存在很大的风险,所以投资客出手也非常谨慎。部分银行对三套房贷款的松动,对于市场或者说只能对于市场预期带来一小股暖流。

(记者 陈亚林/文)

