

“新五条”再出重拳

十月合肥楼市“银色”有点悬

本期策划

9月29日,在楼市新政出台的5个月后,一记调控重拳再次砸下,楼市“新五条”在国庆前夕正式发出,这让“金九”期间不断回暖的楼市又一次笼罩上了迷雾。一度激发出的刚需热情再次被冷却,市场观望气氛再次加重。

“目前合肥市户口(含三县)首套房首付3成,省内非合肥需提供一年以上社保或纳税证明,外地不予办理贷款。”在很多售楼处,购房者都得到这样的回答。据统计,整个黄金周期间,合肥共成交600余套,日均不及百套,与9月份不断上涨成交数据比较,10月楼市开局并不乐观。 记者 陈亚林/文



► “新五条”威力不小

今年4月17日,楼市新政出台后,市场一直处于低迷状态,尽管经过近5个月的调控,成交量大幅萎缩,但房价并没有出现实质性下跌。在市场象征性地出现打折、赠送等促销手段外,价格依然坚挺,甚至出现房价上涨的苗头。在经过几个月的等待后,刚需群体开始出手。8月份后期,市场不断传出千人抢房等消息,让市场普遍感到了回暖的希望,并对“金九银十”充满期待。9月的楼市,尽管成色离“金”字有点远,但成交量的攀升,还是让市场感受到了传统旺季带来的暖意。

在经历中秋楼市的旺销后,国庆长假成为又一个充满期待的市场黄金周,但在国庆前夕,楼市调控在“银十”这个坎上骤然升级:为进一步贯彻落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知精神,国家有关部委近日分别出台措施。这些措施主要包括:各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款;对首套房首付比例调整到30%及以上;二套房严格执行首付比例不低于50%、贷款利率不低于基准利率1.1倍的规定;对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款;自2010年10月1日起,个人购买首套普通住房契税将下调等。政策的出台,让逐渐回暖的市场再次回到观望的氛围中。

业界认为,尽管政策调控一直在持续,但今年房价的上涨势头一直没有得到很好的遏制,国家此次出台如此严厉的调控政策,是因为之前出台的调控政策效果不佳,跟政策的预期有很大差距。因此,为了遏制房价过快上涨,国家不得不选择在“十一”黄金周到来之际再次发力,加大对楼市的调控力度。将首套房首付提升至30%,异地限购和第三套房停止贷款将对投资投机性购房需求造成较大影响,同时,对于刚需也产生了一定的影响。

► “冷清”或再次主导市场

与9月份楼市的热度相比,进入10月,楼市的温度可以用寒冷来形容。在记者走访的部分售楼处中,普遍没有人气,只有工作人员在售楼处中等待,而有客户的售楼处也只是有几个购房者在咨询。与前期售楼处人声鼎沸的热闹景象不可同日而语。在国庆期间,即使是开盘现场,也很难看到购房者川流不息的场景。

“新五条”提高首付至三成,对于买房刚需的压制是非常明显的。一位房产经纪人给记者算了一笔账,以6000元的价格计算,以前一套90平方米的房子,首付2成需要108万元,而现在首付提升至三成,则需要支付162万元,一套房子的首付比

原来要多支付5万多元,这对于很多年轻的刚性需求购房群体来说,无疑增加了很大的经济压力。甚至有部分刚需群体即使能够凑齐这样的首付款,但考虑到拿房后的装修、以及还贷压力等原因,还是不能轻易出手,这让很大一部分人选择等待。刚需群体购买力的被压制,导致了国庆长假期间或者在未来的一段时间内,市场人气的冷淡。尽管在这期间开盘的楼盘选择低价开盘的方式,但还是无法吸引更多的购房者。

同时,“新五条”对外地购房人的限制,让曾经出现的“变通”方式也无法进行。在“外地户口暂停办理按揭贷款”的

限令下,外地户口的购房群体也被“暂停”。亳州的王先生在接受记者采访时说,自己准备在国庆黄金周期间在合肥选一套住房,29日晚赶到合肥,在朋友的陪同下,看了几家楼盘,但得到的答复都是“外地户口需要提供一年以上的纳税证明,或者是社保证明,才能办理按揭,不能提供证明的外地客户买房需选择一次性付清”。王先生说,以前也知道有这个政策,但朋友告诉他,现在可以变通,没想到这次出台的政策,将这条路彻底堵死了。“本来准备买套房子,给孩子在合肥上大学住,但现在也没办法了,一次性付清,对我来说,难度太大。”王先生如是说。

► 新政或致楼市“二次触底”

专家分析,中央政府调控加码,同时督促地方政府出台细则。一方面,在“国十条”要求增加住房有效供给的调控下,楼市供应状况有所改善。楼市未来供应量充裕将舒缓目前紧张的供需矛盾。另一方面,信贷作为楼市重要影响因素正面临着深刻的变化,或会改变今年四季度楼市的走势。今年1-8月就完成5.71万亿的信贷量,9-12月的可贷规模仅剩1.79万亿,信贷规模减少的硬约束将制约楼市反弹的深度和广度。而调控加码后,信贷规模的缩小,贷款门槛的提高及审查的趋严,让四季度楼市走势蒙上阴影。这次调控加码的突袭或会让楼市再次陷入观望,从而推动楼市成交量走向“二次触底”。

同时,需要注意的是,在经过多次的楼市调控后,目前购房者已经患上了“调控综合征”,一旦房价大跌的预期没达到,很快就可能形成新一轮的恐慌性购买潮。政策出发点仍是从抑制需求出发,难以从根本上解决高房价问题。通过抑制需求来打压高房价在短期内或许能够达到价量齐跌的效果,但抑制的需求早晚得

爆发,而且反弹会更加强烈。

此次楼市调控“新五条”政策,对楼市的影响已经初见端倪,但对于公积金贷款的影响并没有产生实质性变化。记者从合肥市住房公积金管理中心了解到,合肥公积金贷款政策暂时按之前的政策办理。如果有住房公积金的购房人用公积金贷款购买的是首套房,首付维持两成。如果公积金贷款第二套住房,按照今年7月合肥市住房公积金管理中心发出的通知,自7月7日起,凡公积金贷款额度不足需同步办理商业性组合贷款时,须向贷款承办银行出示由房地产权登记管理部门出具的《家庭房地产登记信息查询表》。

利用组合贷款买房,二套房组合贷款的首付为五成。如果用公积金贷款购买的是第三套住房,申请全额公积金贷款,首付仍为2成,利率五年以内3.33%,五年以上3.87%。如果第三套房申请混合贷款,只要银行办理贷款,公积金可以照样发放,具体贷款首付比例、利率等,按各贷款承办银行相关规定执行。

