

“新国八条”力度惊人 房地产调控持续从紧

二套房首付六成只是前奏 房价过快上涨压力将放缓

国务院总理温家宝26日主持召开国务院常务会议,研究部署进一步做好房地产市场调控工作。会议确定的八项政策措施被称为“新国八条”。本次调控的政策力度空前,特别是在限购、限贷、加税等方面都做到了历史顶峰。

对此,记者第一时间采访了链家地产首席分析师张月,她认为,二套房首付再次提高,除直接影响“换房”的改善型需求购买难度增加外,将是2011年个人房贷全面紧缩的一个信号,个贷门槛提高程度将超出想象。

张月认为,二套房首付提高至六成,部分经济能力有限人群的购房能力将会受到影响,可能会退出市场,从而缓解当前成交量再次过快上涨的现象。1月份全国楼市火热,若房贷紧缩,将会促使部分人群退出市场,预计2月份的成交量将会有所减少。

此次,虽然规定二套房首付提高,但是执行的时间没有具体确定,所以将可能促成消费者规避政策短期之内成交量加速上涨。但当前时值春节,银行歇业或房贷额度用完,已经基本停贷,赶搭末班车难度也大大增加。

张月表示,从当前的信贷市场来看,二套房首付的提高只是信贷紧缩信号的开始,未

来预计房贷市场政策将可能会进一步紧缩,利率存在继续上调的可能,加之当前通胀的压力,加息预期较高。未来房贷的成本将会明显增加,门槛会越来越高,购房者获得房贷的难度明显增加,对于市场的影响将会十分明显,未来贷款购房的难度将会明显增大。

但对于短期内市场来说,张月认为,由于前期成交涌现的余温,很难再出现首次调控政策时期业主抛售的现象。

交通银行金融研究中心有关人士表示,预计2011年,在房地产市场调控政策不放松的前提下,房地产市场供给适度增加,而需求基本稳定并小幅回升,房地产价格过快上涨趋势继续得到有效遏制。

按照“新国八条”的政策,住房贷款首付比例提高、贷款利率从高执行、多套住宅停止贷款等措施,都对房企资金来源产生影响。如果这些政策有效地执行下去,势必会对房地产开发企业的融资环境产生很大影响,各房地产公司资金链压力会不断上升。同时,其他资金中定金及预收款、其他资金中个人按揭的增长率逐渐降低,无疑也会加重资金压力。

竣工面积增加导致供给加大释放,房地产市场供求关系会有所改善,价格过快上涨

压力将维持趋缓态势。预计2011年可投入市场的商品房供给量会有较大增长,整个房地产市场供求关系会进一步改善,价格过快上涨压力将维持趋缓态势。

交易规模继续平稳小幅上扬,但区域市场差异性显著。预计2011年全年,一方面,政府调控政策松动的可能性很小,限购、限贷等政策将依然实行,加之“房产税”试点会产生住房持有成本增加的预期,因此投机、投资性需求会审慎入市;另一方面,考虑到2010年12月中央经济工作会议提出要继续加大保障房建设力度,预计一部分刚性购房需求将等待保障房体系吸收。但考虑到我国城市化不断发展以及居民通过投资房产以抵御通胀风险的现实需要,预计在成交量方面,2011年全年仍可能保持平稳小幅上升的趋势,但上升潜力较为有限。

2011年房价仍会上涨,但涨幅会相对较为平缓。从供给角度来看,2010年在房地产投资额、土地购置面积、开工面积、施工面积以及房地产企业资金来源方面都呈现上升趋势。因此,供应量在总体上是增加的。而从需求角度来看,由于受到国家抑制房价过快上涨的“限购令”以及抑制通

胀的政策影响,消费者可能继续采取观望态度。然而,刚性需求与改善性需求仍会构成较大基数,因而住房需求在短期内可能有增无减,对房价上涨形成现实压力。综上所述,预计2011年房价仍保持上涨,只是其上涨速度有可能比较平缓。

该人士称,预计未来房地产调控政策依然从紧。宏观调控政策将侧重于对现行调控政策进行梳理整合。加强执行力度,加强对重点城市的监控,也包括城市政府间的效仿、攀比而出台一些个性化的限购、限贷等政策。

2011年千万套保障房面市有难度。建设1000万套保障性住房至少需要1.34万亿元的投资,综合历史数据,土地出让净收益、中央拨款、公积金收入总共对其贡献不会超过6000亿元,因此就需要地方政府从财政收入中拿出约8000亿元参与建设。在供地方面,以保障房每套50平方米~70平方米计算,1000万套保障房就意味着5亿平方米~7亿平方米,接近2010年全年住宅交易量。目前土地供给有限的前提下,如不特殊批地,保障房建设用地必对商品房用地产生挤出效益,从而影响到地方收入。

(综合搜狐网、《新民晚报》)

好又多购物广场开业 终结鹤山无大超市历史



好又多超市开业仪式上,众多市民在门前等待进入超市购物。

□记者 陈海寅/文
王磊/图

1058家分店,经营面积2600平方米,总投资1500多万元。

“鹤山区好又多购物广场是目前鹤山区规模最大、品种最全的大型连锁超市。它的开业,结束了鹤山区多年来没有大型购物场所的历史,为鹤山区百姓创造了便捷的购物条件。同时也完善了城市的商业功能,提升了城市品位。”鹤山区好又多购物广场总经理聂海洋说,该超市的开业也为鹤山区居民提供了近百个就业岗位。

晨报讯 1月21日,落户鹤山区的大型连锁超市——好又多购物广场在通达广场盛大开业,丰富多彩的庆典文艺演出、超市特别让利的优惠活动等吸引了众多市民。

鹤山区好又多购物广场项目是由江苏王房集团与淮安市好又多购物中心合作开办的一家大型连锁超市,此次开业的购物广场是该连锁超市的第

东方世纪城 休闲会所正式启用 现场幸运大奖“砸晕”业主



东方置业有限公司总经理郭长江和董事郭日红为会所启用剪彩

□记者 陈海寅/文
王磊/图

东方置业有限公司总经理郭长江告诉记者,东方世纪城一直以铸造城市经典为目标,休闲会所的建设标准、装修标准、服务标准都创造了鹤壁第一,也是鹤壁第一家正式投入使用的五星级社区会所。

当天,小区众多业主和VIP客户还参加了“购房送房”幸运大抽奖活动。

东方世纪城小区共规划建设有两个会所。南会所为休闲会所,北会所为运动会所。此次正式启用的休闲会所,总投资达850余万元,上下共三层。一楼为中餐厅,二楼为咖啡厅、书吧、台球室和棋牌室,三楼为多功能电影厅和瑜伽室。鹤壁市

业界热评“新国八条” 楼市新政或为房产税铺路

□>>>专家
新政或为房产税铺路

新“国八条”要求,各地要加快建立和完善个人住房信息系统,为依法征税提供基础。专家认为,这或将是房产税未来试点、实施做好准备。

会议要求调整完善相关税收政策,加强税收征管,并没有直接提到房产税。上海易居房地产研究院综合部部长杨红旭认为,此次国务院常务会议要求各地要加快建立和完善个人住房信息系统,为依法征税提供基础,“不仅是为已开征的税种提供基础,更是为全国范围开征房产税提供技术支持。房产税并不是个新的税种,上海和重庆两个城市已宣布将率先试点,最终会向全国推广。”

中国房产信息集团分析师薛建雄称,政府将对新购房屋超面积部分开征房产税的传闻,刺激短期购买力集中释

放,抢在宣布实施之前交易规避房产税,这也说明房产税对市场的威力不容小觑。

□>>>房协
住房供需体系将渐合理

北京市房协副秘书长陈志说,此前我国保障房供应滞后,再加上居民住房方式单一,造成所有人都通过购买商品住房解决住房问题,因此房价持续攀高。现在,政府大力度加大保障房建设,另外将提供公租房,住房品种、居住方式都将有更大的选择余地,不会再有挤独木桥现象的出现,从而使得市场对商品房的需求逐渐减少,供需趋于理性,价格也会稳定在一定水准上,但这还需较长过程。

□>>>开发商
确实是个重磅炸弹

北京一家房产开发商老

总回答记者提问时说,“‘新国八条’是个重磅炸弹。”该老总表示,禁购后肯定会减少商品房销量,购房人的预期可能又被干扰,未来交易量下降是必然,但“价格还得再看”。

□>>>银行
未来贷款政策或更严格

一位大型商业银行相关负责人告诉记者,此次出台的“新国八条”有关房贷的政策进一步限制了想要买房人的购房需求。据市场统计数据显示,在当前的房贷政策下,已有超过半数的购房者选择一次性付清房款,不进行贷款购房,贷款政策已经制约了一部分的贷款购房需求。他认为,未来有可能出台更严厉的贷款政策,比如只能贷款购买一套住房,第二套房禁贷;或者二套房的贷款利率也有进一步上调的可能性,有可能上调到基准利率的1.3倍。

光大银行一位个贷部经

理表示,二套房首付高达六成是史上最高的比例,会伤害一部分人群。从金融信贷政策来看,未来将会陆续上调存款准备金率、加息等等,势必要稳定房价。

招商银行个贷部门一位工作人员告诉记者,相关政策银行方面会立即执行,对于现在已经签约房贷的客户不会产生影响,但是新客户预计不会有“缓冲期”。他表示,今年信贷收紧的压力较大,银行放贷额度“按月考核”比较严格,从首套房来看,在没有监管层要求的情况下,部分银行已经自发上调了贷款利率或者取消了优惠。

据了解,现在各银行大多数是以贷款合同签署日为时间节点,甚至是以网上签约和房产过户日为新旧政策执行界限。也就是说,“新国八条”出台前未签贷款合同的,二套房首付和利率很可能执行新政。

(据《京华时报》)