

# 楼市新政将引发连锁反应 看看温州买卖双方众生相

温都记者 周琳子 吕进科

本周一楼市新政出台,二套房贷最低首付比例降至四成,个人转让普通住房营业税免征期限由5年调整为2年。

这样的新政将会给市场带来什么样的变化?来看看温州本地的情况,听听买卖双方怎么说。

## 新政首日 二手房交易 没有出现“井喷”

记者昨从市房屋登记中心了解到,截至3月30日,市区二手房当月成交1400多套。最近几天,平均每天二手房成交量达七八十套。

该中心相关负责人介绍,对温州市区来说,每年的3、4月份是上半年二手房成交量较多的两个月,其中学区房交易在其中扮演重要角色。从昨天现场成交情况来看,并没有出现“井喷”。到底新政策对房屋交易的影响占成交量的多大比例,目前还不好下定论。

房地产业内人士建议,近期有房屋交易打算的市民,不要急于一时。可以等新政在温州全部“落地”之后,再进行房屋交易,这样才能最大程度地享受到政策红利。

市区几家房屋中介所负责人透露,新政刚出,交易量的变化还看不出来,但能明显感觉到有意购房的市民增多了。

## 虚假传言 “新政重要通知”? 朋友圈这条内容有误

昨天,一条名为“新政重要通知”的消息在微信朋友圈频频转发。该消息称,公积金贷款首套90平方米以下贷八成,90平方米以上贷七成,和原来一样不变;二套房贷四成,且拥有的第一套房产人均面积不得超过42.1平方米,以前贷过公积金的还清2年后才能再贷款;办理公积金贷款时以当时实际账户余额的11倍计算,办理贷款前已经被提取的金额不再作为余额计算;以上公积金政策变更4月1日起开始实施。

转发该消息的不乏房地产业内人士,但实际情况是,这条消息的很多内容都不是真实的,包括“人均面积不得超过42.1平方米”的表述,与现行政策并不一致。

昨天下午,记者从市住房公积金管理中心方面获悉,公积金政策调整尚没有收到正式文件,这一消息并不准确,请市民以市住房公积金管理中心正式公布的消息为准。

## 各种表情 有人接到购房者电话 有人担心卖方会抬价

昨天,业主吴先生在滨江路的一套房子产权刚满2年多10天。今年2月份,他将该房挂在中介,110平方米270万元,鲜有问津。然而新政一出,昨晚开始,就陆续有意愿购房对象打电话来了。记者请业内人士粗略算了一笔账,新政后,购买吴先生这套房子能省下营业税约11万元,平均每个平方米价格下降了1000元。

市区一双学区住宅业主叶女士听到新政后也很欢喜,此前她正打算出售自己的两套双学区住宅。叶女士说:“这段时间原本就是学区房的销售高潮,有了新政策的推动,我估计短期内房价会有点涨幅。”

有人欢喜也有人愁。看中市区小南路一高层住宅的吴先生就不太淡定,前几天他刚和房东谈了意向价格,如今新政策一出,就担心房东会抬价。

### 用商业贷款买二套房首付比例

过去

70%

现在

最低40%

(注:此前,一线城市首付比例70%,非一线不少于60%)

### 用公积金贷款买二套房首付比例

过去

70%

现在

(已结清第1套房贷)

30%

### 楼市政策变化一览

#### 用公积金贷款买首套房首付比例

过去

20%

30%

现在

≤90平方米

20%

>90平方米

20%

#### 卖一套满两年不足五年的普通住房

过去

全额征收  
营业税

现在

不收  
营业税

## 新闻资料

### 近5年二套房首付 政策调整一览

5年来,我国对“二套房贷”的政策经历了由“首付比例不低于50%”到“首付比例不低于60%”,从“认房又认贷”到“认贷不认房”的变化。

#### ■2010年4月17日

国务院为了坚决遏制部分城市房价过快上涨,发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》。通知规定:对贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付款比例不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。同时,银行对二套房认定是“认房又认贷”,即只要手头有一套房产,不管是否为贷款所买,其再贷款买房时均被视为二套房。

#### ■2011年1月26日

国务院常务会议再度推出八条房地产市场调控措施(简称“新国八条”),要求强化差别化住房信贷政策,对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍。

#### ■2014年9月30日

央行、银监会对房地产“限贷”政策作出调整。其中,“二套房贷”的捆绑尤受关注,被市场普遍称为“认贷不认房”,但首付比例依然执行“首付款比例不低于60%、贷款利率不低于基准利率的1.1倍”的政策。

## 本地业内人士解惑

### 房价近期可能会上浮,但最终会回归

温州正合房产营销有限公司董事长陈鸿:相信这一新政,都闷了刚刚买完二手房交了营业税的人,而一直有意购买却在观望的人可能偷着乐了。新政策出台后,明显能够感觉到售楼处的人多了。

然而影响房价最大的因素是供需关系,温州目前库存量大,供大于求,因此无论政策如何变,估计房价都不会涨得很厉害,即使近期可能会出现上浮,但最终会回归。一句话,兴奋过后,市场依旧。

### 部分二手房购房计划可能提前

21世纪不动产温州区域市场部经理陈伟:新政策对成交量的影响需要几天才能够显现,目前看来市场看房的活跃度是增加了。不过无论是买方或是卖方的心态都比较一致,认为新政对房价的影响有限。

不过从中介角度来看,新政策是有助于促成成交的因素,短期内确实会迎来成交量高峰,但二手房的市场总量相对固定,只是让有意向的购房者将计划提前。

### 让改善型购房更快地循环起来

天浩置业董事长王珍瑜:新政策让二套房购进的门槛下降,对于改善型或刚需者有吸引力。首付比例的降低、减免的条件放宽都让购房者能够

少付一笔钱,让购房成本下降,即使是房价有一定的涨幅,对于购房者来说,如果找到了一套适合的房子,还是相对好接受的。

### 卖方不要盲目乐观

温州大学建筑工程学院副教授潘安平:卖方不要盲目乐观。出台新政策的目的是为了稳定住房消费,提振经济,为供给和需求双方牵线搭桥,具体的两项政策都是为了降低购房者的购房成本。然而,新政策出台后,市面上部分房价有了小幅上涨,这是人

为因素。要提醒卖方,在供求关系不变的情况下,人为地抬高价格未免情绪过于乐观,受到新政策利好影响的二手房购房者大多对购房价格非常敏感,购买能力有限的刚需或改善型需求者,因此价格要交给市场决定,不要盲目乐观。

## 新华社刊文解读

# “量增价稳”或成2015楼市新特征

此次新政出台,是否会致房价重演2009年的疯狂上涨?专家普遍认为,在我国经济增速放缓、结构调整的“新常态”下,尽管本轮新政将在短期内刺激楼市复苏,但由于影响楼市的诸多因素已经发生改变,“量增价稳”将成为2015楼市新特征。

### 信贷松紧不同,楼市“蓄水池”作用弱化

据中原地产研究咨询部数据,全国商品住宅待售面积自2010年起迅速攀升,尤其二三线城市存量增长明显,中国房地产供求格局已经发生了深刻的变化。

业内人士认为,自2010年起,中国楼市的信贷环境也由松趋紧。货

币供应量增速趋缓使得楼市“蓄水池”效应弱化。

安信证券首席经济学家高善文认为,2009年的货币环境十分宽松,加之经济高速发展,居民收入提高快,“这时候老百姓买房,也是非常理性的选择。”

### 理财渠道渐宽,楼市投资投机性需求转向

“为什么大家愿意买房子?因为房价涨得猛,过去二十年炒股赔得多、赚得少,而买房子是肯定赚的,由于缺乏投资渠道,因此楼市的投资性需求比较高。”上海易居房地产研究员严跃进说,过去三年,理财产品品种的崛起,让中国居民的金融资产发生了转移。

瑞银首席经济学家汪涛认为,住

房市场存在两种需求,一是改善性需求,另一个则是投资性需求。去年以来,由于房价增长显现出停滞状态,许多城市的投资性买房需求发生了逆转。“这是因为投资性买房就是看涨,如果房价涨幅不大或者下跌,那么在大部分城市投资买房的收益其实是负的。我国住房租金收益率非常低,而理财产品一般收益率在4%~

### 经济步入“新常态”,中国楼市将“量增价稳”

旭辉地产总裁林峰表示,“房地产开发离不开宏观经济的整体支撑。房价增速跟GDP的增长是正相关关系。”

住建部政策研究中心主任秦虹表示,我国房地产市场已从总体偏紧进入到阶段性的总体偏松、部分区域

过剩的状态。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,从三部门联合下发的通知核心内容看,本次新政重点利好的是已经拥有一套住房、亟需改善但同时购买力相对欠缺的合理改善型人群。“新政表明政府已经依据我国楼市现

5%。

根据瑞银证券统计,2014年,居民金融资产约有16%投放于理财产品,股市投资则占到居民财富的19%。“相比2009年,中国投资者有了比房地产更好的投资渠道,加之随着人民币国际化和资本账户管制的逐渐放松,投资海外资产也比以前更加容易了。”

中原地产首席分析师张大伟说,新政策带来的最大影响是直接的购房需求释放。“购房者情绪会大大提振,进而加快入市节奏。整体市场成交量将在4月快速上升,一二线城市存在房价上涨的可能性。”

但是,从全国来看,受制于库存高企,大部分地区的楼市整体仍将复苏乏力。国家统计局数据显示,截至2月末,全国住宅待售面积42177万平方米,同比增长23.4%。

招商地产南京公司副总经理孙海平分析,在三四线城市,新政策不会在短期内立竿见影。从全国来看,新政对开发商虽说是利好,但直接涨价还不太现实,房企应该还是以库存以跑量为主基调。 据新华社

## 新政执行后 购二套房成本 能降吗?

市场人士将这次“金融+财税”政策组合拳解读为“稳消费”、促房地产市场平稳健康发展的一剂“良药”。政策执行后,二套房购买成本能降多少?楼市能否迎来量价齐升行情?

### “金融+财税” 能提振“住房消费”吗?

市场人士分析称,此次政策的最大亮点在于居民购买二套房的首付比例下限降至四成。而此前,二套房购买者需要提供至少六成首付,一线城市的购房者更需要提供不低于七成的首付款。

“二套房首付比例过高在一定程度上抑制住房交易,毕竟很多改善型购房者的资金难以支撑如此高比例的首付。这次的政策力度很大,在降低首付比例后,改善型购房需求将被释放、快速入市,尤其对一二线城市而言,中大户型的房源市场成交情况将继续向好;从全国来看,房企可以借此良机积极去库存。”上海易居房地产研究员严跃进称。

几乎同时,财政部也发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》,规定个人转让普通住房,营业税免征期限由以往的5年变成2年。

上海中原地产研究咨询部高级研究员孙黎分析称,“新政策不但减免了满2年不足5年的普通住宅交易税费,还将释放一批存量房源。据对中原地产上海门店的调查,满2年不足5年普通住宅挂牌比重不超过市场总量的20%。”据测算,新政策执行后,上海全市二手住宅挂牌量增长幅度在7%左右。”

### 改善型需求获支撑 购房成本会降吗?

“我看到政策后,立即给熟悉的中介打电话,但都占线,后来不得不跑到单位附近的一家房产中介去了解情况,那里已有不少客户在咨询了。”广州市民陈晓芸最近一直在看房,她打算在女儿的学校附近再购买一套住房,以方便照顾孩子起居。

那么,执行新政策后,二套房的购买成本到底能降多少?据上海易居房地产研究院测算,以一套200万元总价的住房为例,如果按照目前一线城市首付七成的比例计算,首付款是140万元,需要向银行贷款60万元,如果按照商业贷款进行计算,在基准利率条件下,20年期等额本息的还款总额为102万元;而按照新政策首付四成的比例计算,首付款为80万元,需要向银行贷款120万元,按照同样的贷款条件,其还款总额为205万元。

简单对比来看,降低首付比例并不意味贷款成本降低了,实际还有所增加。七成首付下,首付和按揭贷款的总金额为140万+102万即242万元;而在四成首付下,首付和按揭贷款的总金额为80万+205万即285万元。后者要增加43万元的支付成本。

严跃进说:“账不能简单这样算,在七成首付的情况下,购房者需多缴纳首付款60万元。如果把这笔钱拿来投资,只要年化利率不低于2.8%,20年的利息总额将超过43万元,所以,购房者的成本还是降低了。”

新政策还规定,二套房贷款利率取消“1.1倍”限制,具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。这意味着,二套房的贷款利息支出也将有所降低。

### 购房需求释放 房价会涨吗?

与广州的陈晓芸一样,许多购房者一听新政策出台,害怕房价会快速上涨,就立即赶往售楼处或者中介门店。政策松绑后房价会上演新一轮“上涨行情”吗?

市场人士普遍认为,新政策主要目的在于稳定住房消费,而不是大规模“救市”。短期内部分热点楼市或许会迎来量价齐升行情,而在库存较高的城市,去化压力依然难解。

中原地产首席分析师张大伟说,新政策带来的最大影响是直接的购房需求释放。“购房者情绪会大大提振,进而加快入市节奏。整体市场成交量将在4月快速上升,一二线城市存在房价上涨的可能性。”

但是,从全国来看,受制于库存高企,大部分地区的楼市整体仍将复苏乏力。国家统计局数据显示,截至2月末,全国住宅待售面积42177万平方米,同比增长23.4%。

招商地产南京公司副总经理孙海平分析,在三四线城市,新政策不会在短期内立竿见影。从全国来看,新政对开发商虽说是利好,但直接涨价还不太现实,房企应该还是以库存以跑量为主基调。 据新华社