

“虽然下雪路上比较滑,但还是有一些客户约了看房。不过,现在的购房者还是非常理性的。”北京朝阳区一家房产中介的工作人员张先生说。

12月14日,北京和上海市相继发布楼市新政,并从15日开始实施。对此,易居研究院研究总监严跃进表示,北京、上海此次围绕首付比例、房贷利率、普通住房标准等优化政策,进一步降低了房贷成本和税费负担,有利于增强市场信心,对稳定市场预期也将发挥积极作用。

京沪两地楼市新政落地首日—— 有业主连夜重新挂牌 有千万级二手房当晚签约



● 点位1:北京

业主连夜重新挂牌 中介摩拳擦掌

记者注意到,除了降低首付标准外,北京的房产新政还包括延长个人住房贷款年限、降低贷款利率、调整普通住宅标准等。

例如北京贷款最长年限由25年调整为30年,而在此政策下,其他贷款条件不变的情况下,贷款时要求的月缴额及还款时的月还款额均有所下降。

此外,根据北京市最新通知,对于普通住宅的认定调整为须满足三个方面,即住宅小区建筑容积率在1.0(含)以上;单套住房建筑面积在144平方米(含)以下;实际成交价格低于确定的价格标准,5环内住房成交价格85000元/平方米(含)以下,5-6环住房成交价格65000元/平方米(含)以下,6环外住房成交价格45000元/平方米(含)以下。

调整后的房价标准明显高于此前的标准,且不再看总价,进一步给购房者“松绑”。根据规定,个人出售2年以上的普通住宅,免征增值税;个人出售2年以上的非普通住宅,差额征收增值税,税率为5%,而标准调整

后更多的房子将被认定为以普通住宅的标准进行交易。

张先生在北京朝阳区从事地产中介已经有3年多。12月15日,他告诉记者,由于新政刚出台一天,可能有的市民还不知道,仅从15日门店反馈来看,暂时没有出现明显的变化。

不过,也有中介称,门店很多同事14日晚一夜没睡,忙着开会、整理客户资料、领会政策并邀约客户。同时,不少此前主动下架房源的业主,连夜重新要求中介挂牌。

“我们门店在东三环附近,周围主要是上世纪80至90年代的老房子,户型基本在40至100平方米左右,均价从400万到1000万元不等。最近几年市场活跃度肯定不如此前,但是对于有购房刚需的人来说该买还是会买,只是购房者需要挑选一个自己认为最合适的购房时机,此外现在出售的房源比较充裕,购房者也有更多的选择。”上述中介张先生说,此次新政最大的获益者依旧是对购房有刚需的人,无论是首套住房还是改善性住房。他个人觉得新政对于收

入相对稳定、想在北京安家的年轻人具有比较大的诱惑。很多年轻人刚工作不久,手中的钱不多,但是收入相对稳定又有正常的公积金缴纳,此次政策调整后,首付比例降到30%，“入门”变得更加容易。

张先生说,包括此前一段时间,很多年轻人所看的住房总价多集中在400万左右。“这个价格区间对很多人来说算是‘够得着’的价格,每个月贷款还款的压力也相对能够接受。”

同样在朝阳区从事房屋中介的陆先生告诉记者,新政虽然已经发布并执行,不过由于此前一段时间购房者的热情已经恢复到比较理性的阶段,因此他认为这种情绪还将延续。

“在北京买房,是一笔巨大的开销,虽然首付降低,但是大家也会综合考虑实际的贷款偿还能力、日后的还款压力、支付利息的比例等许多问题,因此肯定大家的态度还是比较谨慎。”陆先生认为,对于具有刚需的购房者来说,新政策给了他们更多的选择方案,从长期看或许会带动房产市场的逐渐恢复活跃。

观察

专家: 新政将提高 市场交易活跃度

北京大学经济学院教授、北京大学国民经济研究中心主任苏剑表示,房地产市场的复苏本质上还是信心的复苏,让消费者敢于去购置刚需或者改善性房产,而相关政策的调整会在恢复消费者信心上率先给予形式上的支持,有利于房地产市场的恢复。

易居研究院研究总监严跃进分析称,此次北京、上海各项政策出台,其力度符合市场预期,会带来非常好的市场反馈。以上海为例,房贷政策标准略高于央行此前规定的下限,总体上和几个一线城市保持一致,普通住房标准的调整,也符合上海的实际,“总体感觉,是基于支持居民刚性和改善性住房需求和当前市场情况,在政策上的优化和调整。”

此外,严跃进表示,今年以来,北京、上海相继调整优化了“认房不认贷”政策,房地产市场总体平稳运行。此次政策出台,将进一步发挥好政策效应,有力支持房地产交易市场的活跃和行情的提振。在各市场参与者的共同努力下,这些一线城市房地产市场将呈现稳中向好的良好态势。

(综合成都商报、澎湃新闻、中国证券报)

● 点位2:上海

普通住房标准不再看总价 有客户新政当晚签约

按照上海此次发布的楼市新政来看,可以享受优惠政策的普通住房,应同时满足以下条件:一是五层以上(含五层)的多高层住房,以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等;二是单套住房建筑面积在144平方米以下(含144平方米)。

对比原有政策,新政剔除价格标准,不再与房屋总价、位置挂钩,同时,提高了建筑面积标准,从140平方米提高至144平方米。

有中介表示,这一政策的调整将直接影响客户的增值税及个税。以居民出售持有5年以上的非普通住房为例,调整标准后如变为普通住房,将免征5.3%的增值税及附加(之前非普通住房按差额征收);涉及个人所得税的,核定征收按总价的1%(之前非普通住房按总价的2%征收)。

在该中介看来,调整普通住房标准是政府实实在在的让利。据沪上

一中介门店经理介绍,“根据我们对后台系统库存房源的统计,新政出台后,87%的房源是能够马上从非普通住宅变成普通住宅的。这也意味着这部分房源在交易时可直接省去增值税。”

对于大标的房源来说,更是一大利好。“很多高总价的房源,房东原来的买入价基本在100万元-200万元/套,随着房地产市场的发展,当前的价值均在千万以上,远超内环以内450万元/套的价格限定,因此,在认定为非普通住宅的情况下,往往需要缴纳几十万元的增值税。此次政策对价格不再设限,将实实在在减少交易成本支出。”沪上一经纪人说。

对政策敏感的客户已于新政当晚出手。在记者走访中,位于浦东源深板块的一家中介门店在新政当晚促成一笔成交。“我们是在14日晚上6点左右获悉政策的,然后电话通知

客户,签约的客户此前一直没有约成功,因为没到客户心理价位,14日晚成功约来和房东面谈。”

据了解,上述房源价格在1300万元左右,客户的心理价位在1200万元,因为100多万元的价差这笔交易一直未能促成。在新政落地后,原本70多万元的税费直接省去,经过近3个小时的谈判,客户双方于当晚11时左右协商成功并签约。

不过,从多家门店走访情况看,当晚签约的案例并不多见。多数经纪人均在和业主电话沟通的阶段。

“政策刚落地,我们还是先和客户保持沟通,告诉他们政策利好,建议客户积极入市。现阶段来主动咨询的基本是前期就有购房需求的客户,或者是正在置换的客户会对政策相对敏感。也有不少比较理性的客户认为后续政策还会松绑,选择继续观望。”沪上一经纪人反馈。