

政策暖风再吹 京沪楼市现“热周末”

降低首付比例、降低贷款利率、延长贷款期限……12月14日,北京、上海的楼市在同一天迎来了一阵政策“暖风”,至此,北、上、广、深4个一线城市的首套房首付比例下限下调全部完成,全部降至30%及以下,其中,广州、深圳首套房首付比例下限为20%。随着一线城市的购房门槛再降,年轻人距离拥有自己的房子又近了一步。

京沪楼市政策“暖风”最先“吹”进了房产经纪公司以及售楼处,从12月14日下午起,工作人员就进入了“备战”状态。那么,这股政策“暖风”能否真正“吹”到购房者的心坎里?能“吹”多久?这是购房者和楼市最关心的问题。北京、上海等一线城市的楼市被视为楼市的风向标,对全国的楼市发展起着一定的引领作用,两地的新政能否成为“星星之火”,给整个房地产市场带来一些“暖意”?



房产经纪人:过个“肥”年

即使下着大雪,也挡不住政策的“暖风”。首付和房贷利率都降了。12月14日,北京市发布的《关于调整优化本市普通住房标准和个人住房贷款政策的通知》提出,北京市首套房首付比例统一降至30%,二套房首付比例最低为40%。在房贷利率方面,根据11月公布的贷款市场报价利率(LPR),城六区首套房、二套房利率下限分别为4.3%和4.8%;非城六区首套房、二套房利率下限分别为4.2%和4.75%。

北京新政“靴子”落地当天,链家北京东南新房的房产经纪人就“炸了锅”。其中一位负责人在群里说:“今两天做好不睡觉的准备,兄弟们加油,过个‘肥’年。”

在我爱我家从业10多年的

房产经纪人杨女士也不例外,一接到新政就开始整理资料,给客户打电话邀约,带客户看房……就这样一直“战斗”到深夜。

杨女士介绍,之前本来约着周末看房的人不等了,连夜去看房,也有人连夜签单。当天她的同事签完订单已是凌晨一点。“(购房者)都怕涨价,房子一涨价,就相当于一年白干了。”她说。

房产经纪人一边劝说购房者这是入手的最好时机,因为有些业主着急换房,价格可以商量的空间较大。她也提到,其实一些“老、破、小”房源虽然价格低,但面临着后续出手难的困境,毕竟年轻人换房的概率很大。在新房方面,一些开发商年底需要回笼资金,折扣会比之前大。另一边,房产经纪人也在劝说业主降价,

“有客户看上了你的房子!”一些房产经纪人马不停蹄地给业主打电话,让业主降价,以便快速出手。

当然,有一些业主想借着政策的“暖风”,把房子卖个高价。杨女士介绍,12月14日下午,新政刚出不久,一些业主就打电话要求上调房价,“这种情况这两天特别多”。

12月14日,上海发布的《关于调整本市普通住房标准的通知》提出,首套房首付比例下限不低于30%,二套房首付最低40%,贷款利率不低于相应期限LPR减10个基点,并调整普通住房标准。

另一边,在上海,新政落地后,中介、开发商也开启了一场狂欢,喊出了“今夜不打烊”的口号。

新政能否真正带暖楼市?

新政落地后,京沪楼市出现了一个“热周末”,楼市热度能持续多久?

此前,“认房不认贷”政策落地后曾短暂带动北上广深等一线城市房屋交易量上升,但热度并未持续多久。11月,百城有99个城市房价下跌;10月,70个大中城市中有64个房价下跌。

中央经济工作会议明确指出,持续有效防范化解重点领域风险。要统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险,严厉打击非法金融活动,坚决守住不发生系统性风险的底线。

“其中最主要的就是化解房地产风险。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,房地产价格下跌和预期转弱,会直接导致商品房销售量明显下滑。尽管近期二手房交易因价格下跌而促进交易增长,但对新房交易量明显在下跌,这对缓解房地产资金链非常不利。

李宇嘉表示,一线城市出台调控政策敏感性比较高,北京和上海的敏感性更高。从惯例上来讲,广州和深圳调控宽容性比较强,一般先于北京和上海出政策。此次北京和上海楼市出台政策,有非常重要的信号意义。

“降低购房门槛,可以让更多的有购买力的人群入市,提高二手房和新房的去化,缓解业主和开发商降价卖房的预期,止住资产价格下跌的趋势,从而减缓二手房挂牌增加的趋势。同时促进房地产交易循环,包括刚需和改善循环,新房和二手房循环,缓解开发商资金链紧张的状态,实现防风险和稳增长的双重目的。”李宇嘉说。

(中国青年报)

购房门槛再降

无论是北京还是上海的楼市新政,都明确释放了一个信号:降低购房门槛。这是继4个一线城市执行“认房不认贷”政策后,购房门槛再次降低,首付降低了,月供减少了,可以让更多人买得起房,让更多人换得起房。

降低首付后,购房者有了更大的选择空间。截至12月16日,新政实施后,位于北京东南三环的中建星光里项目成交了12套,其中,不少购房者先付了10万元定金。一名房产经纪人介绍,12套中,有4套是因为之前购房者的首付只够小户型,新政实行后,可以购买满足需求的户型了。

易居研究院研究总监严跃进表示,这也充分说明当前北京从支持合理住房消费角度出发,继续出台有力政策,巩固和推进房地产市场的企稳向好发展态势。

值得关注的是,在普通住宅

标准下调方面,北京除了将建筑面积标准调整到144平方米,此次还对各个环线的总价线做了上调,也使得更多房源可以被认定为普通住宅。

严跃进指出,最近几年房价上涨,需要根据价格变动情况调整“豪宅线”。此类政策下,北京普通住宅的数量达到了70%左右,这说明政策覆盖面很广,更好地保障了购房者的权益,促进购房者购房成本进一步降低,尤其是和普通住宅挂钩的增值税、个税缴纳情况都会据此调整。另外,对于二手房的交易成本降低和市场活跃也有一定积极作用。

新政也在一定程度上加速了上海楼市房屋成交。据上海证券报报道,上海市房地产交易中心网站显示,12月15日,上海二手房成交套数662套。上海链家研究院的监控数据显示,11月上海

全市共成交二手房1.41万套,日均成交约470套。当日,上海新建商品房成交736套,较12月14日增加26.2%,高于近一周平均水平36.3%。

在中指研究院市场研究总监陈文静看来,12月14日,北京和上海先后优化普宅认定标准、降低首付比例、降低房贷利率下限,北京也同步延长了贷款时间,释放了更加积极的信号。本次京沪政策优化力度较大,涉及面较广,从降低购房成本和购房门槛上全面发力,除了限购政策外,政策基本一步到位。在适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下,北京、上海出台利好政策,也符合市场预期,有利于促进刚需和改善性住房需求释放,特别有利于二套改善性住房需求,对京沪房地产市场,乃至全国市场情绪均将带来积极引导。