

一个月前,央行下发《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》,被业界称为“9·27新政”。根据《通知》规定,“对已利用贷款购买住房,又申请购买第二套(含)以上住房的,贷款首付款比例不得低于40%,贷款利率不得低于中国人民银行公布同期同档次基准利率的1.1倍”。面对新政,一个月来,郑州的楼市走向如何,市民又该如何购房?消费者、专家有说法。

晚报记者 袁瑞清 王亚萍

## 新政频出,房子该怎么买?



买房要慎重,选择一种适合自己的贷款方式很重要。

### 首次购房者 按需所求,理性消费成必然

首次置业应当从自身的实际需求出发去买房,可以选择90平方米以下的小户型或二手房,首付低、贷款年限长、月供少。

去年研究生毕业的小郑今年来一直在楼市中徘徊,本来下定决心在10月份购房,但刚好赶上“9·27新政”出台,于是他产生了观望情绪。“其实我也不相信房价会降,但还是希望新政能产生效应,让房价不至于上涨过快”,半年来密切关注楼市的小郑,已经丝毫不再怀疑房价会继续上涨的趋势。

“9月全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨8.9%;另外,相比周边城市,如武汉、长沙、合肥等地,郑州的房价尚处于较低水平;再次,就是河南作为人口大省,地市级城市发展相对滞后,而省会郑州几乎集中了河南所有的高端配套,因此,有能力的河南人多数都希望来郑州买房。”用一开发商的话说,就是:“郑州的房子并不仅仅是卖给郑州人的,而是卖给全省人的。”小郑坦言,自己感

觉郑州房价下跌的空间不大。

“不过,随着政府调控力度的加大,郑州房价的上涨速度会趋缓,所以我也不是太着急了,但年底前买房是肯定的。对于自住的人来说,早买还是有好处的。”他坦言。

对于买多大的房子,小郑比较理性,“先买个小户型,够住就行了。”不少专家也建议,初次购房的消费者可以选择购买90平方米以下的小户型或二手小户型。首付仅需20%,贷款年限20至30年不等。这样可以在一定程度上缓解业主的还贷压力。同时,消费者还可延长贷款年限,月供还贷压力也就自然会减轻。

另外,消费者在向银行贷款时,要尽量详细了解各种贷款产品及贷款方式的特点,选择一种适合自己的贷款方式。目前,在各家银行推出的非交易类贷款融资

产品中,像“补按揭”、“气球贷”、“同名转按揭”等,都是可以先将房产抵押给银行进行融资,然后再将所融到的资金回归于房产本身,缓解因“首付提高”或者“加息”困扰带来的购房者资金压力问题。

目前,在各家银行推出的非交易类贷款融资产品中,像“补按揭”、“气球贷”、“同名转按揭”等,都是可以先将房产抵押给银行进行融资,然后再将所融到的资金回归于房产本身,缓解因“首付提高”或者“加息”困扰带来的购房者资金压力问题。

### 二次置业自住者 首付、利息增加,影响最大

在房子的价格和其位置、环境、定位之间找到平衡点,同时也可以把一些新近的二手房作为替代产品。

李先生大学毕业的时候,家人就帮他在郑州西区买了套一室一厅的房子,一个人也够住,关键问题是离单位有点远,“每天来回坐公交车就得一两个小时,当时没钱,也就一直住了下来。”

后来的几年,李先生手头也渐渐有了积蓄,关于买房的问题也不是没考虑过,但一直由于工作繁忙,又不想一下子将所有的钱用来买房子,所以一直拖到了今年。自从2004年以来,郑州的房价像上足了发条似的,直线猛涨,从当初的一两千一下子涨到了如今的四五千,而且上涨的势头仍然十分强劲。和许多没有房子或者准备买房子的人一样,李先生也有些坐不住了,“再不买,以后连首付都付不起了。”

于是,十一期间,李先生和女朋友放弃了出外旅游的计划,而将看房、买房提上了首要日程。从东边的绿城·水岸名郡、广汇PAMA到西边的康桥·上城品,从南边的富田太阳城到北边的天伦·琥珀名城,一处庭院,李先生和女朋友将国庆长假都花在了看房的路上。尽管中意的房子不少,但李先生明显错过了好时

机,他的这种情况完全符合“9·27新政”的适用范围,因此,李先生将要支付40%的首付,即相当于原来1.1倍的利率。

李先生看重的是郑东新区一套三室一厅的房子,总价大约50万元。贷款七成35万元,首付15万元,还贷时间为20年,所要支付的利率为7.83%,一般情况下,银行会实行8.5折的优惠,所以李先生所要支付的利息总额为204186.7元;而新政后的贷款六成30万元,首付20万元,贷款利率为基准利率的1.1倍,即7.83乘以1.1等于8.613%,这样计算,李先生所支付的利息总额为235323.6元。“不仅首付一次性要多付出5万元,贷款利息总额也要多支付31136.9元,看来预算的房款又不够了。”

新政执行后,类似这些希望小房换大房的二次置业者在银行贷款时必须多付首付,同时还要承受高利率。众多自住型购房者纷纷认为,新政实施后,因为无力支付更高的首付,只能无奈推迟购房或是选择面积更小一点的住房。

不难发现,房贷新政对普通改进型购房者的影响最大。他们财力一般,但是

已经有一套小户型或居住质量较次的私有房,出于二次置业的需要,若提高第二套房的首付比例,对其影响相当大。所以有专家指出,对于这部分购房者来说,买房的压力不那么大,又想使居住水平提高一个水平,就要重点在房子的价格和位置、环境、定位之间找到平衡点,同时也可以把一些新近的二手房作为替代产品。

房贷新政对普通改进型购房者的影响最大。他们财力一般,但是出于二次置业的需要,若提高第二套房的首付比例,对其影响相当大。有专家指出,对于这部分购房者来说,买房的压力不那么大,就要重点在房子的价格和位置、环境、定位之间找到平衡点,同时也可以把一些新近的二手房作为替代产品。

### 房产投资者 短线难见效应 长线仍将收益

短期内的上涨趋势将放缓,短线投资并没有多大价值。而未来房地产行业趋于向好,长线投资收益还是会不错的。

与李先生不同的是,赵小姐买房不是用来自住,而是用来投资的。同样,“9·27新政”对于像赵小姐一样的投资者来说,影响就是用同样的钱买到的房子少了。“如果投资总价50万元的小户型,在首付比例20%的情况下,可以买6套,而首付比例提高到40%后,就只能买3套了,一下子减少了一半。”

为更好地说明问题,赵小姐给记者举了一个例子。投资一套130平方米左右的高档三居室,总价大概要95万,按照以前规定首付三成只要28.5万元,而比例提高至四成后,需要38万元,增加了9.5万元;由于利率执行基准利率的1.1倍,利息要增加87396元。

“对于像我这样的中小投资者来说,银行贷款及以租养贷是资金的主要来源,在首付多出近10万元、利息多支付近10万元的情况下,我会仔细考虑考虑。”

业内人士分析,按照新政策的规定,首付成本要提高一成,利率相当于提高了三成;目前基准利率为7.83%,投资者原本可以享受8.5折的优惠利率为6.655%,但现在要执行基准利率的1.1倍,即8.613%,涨幅达到29.4%;首付款的初期投资以及后期利息的大幅增加使得投资收益及投资积极性都将受到极大打击。

从投资角度考虑,目前年出租收益约为房价的3%,而年利息支出为房价的5%,以租养房已不太可能。按目前交易成本,首付40%的住宅,房价要上涨18%左右,投资者才可能持平。就利息来算,视为第一套和第二套的房子,在首付均为40%的情况下,若定性为“第二套”的房屋,每年多支出的成本为房价的1.1%。

对于郑州房产市场而言,专家分析,目前郑州的房价已经较高,而且短期内的上涨趋势将放缓,因此短期内的投资并没有多大价值。但也有业内人士认为,与房价上涨幅度相比,房贷首付款比例提高一成“算不了什么”,对投资者而言,依然有利润空间。

记者在调查中发现,一方面,许多真正有钱的投资者并不依赖于银行贷款,尤其是持续的加息,贷款利率已明显升高,贷款意味着投资成本增加。另一方面,对于有一定资本的投资者,他们倾向于利用银行贷款的杠杆作用。同时,由于地价的上涨,需求的增大,郑州房价还是有很大上涨空间,因此,长线投资收益还是会不错的。

业内人士分析,按照新政策的规定,首付成本要提高一成,利率相当于提高了三成;目前基准利率为7.83%,投资者原本可以享受8.5折的优惠利率为6.655%,但现在要执行基准利率的1.1倍,即8.613%,涨幅达到29.4%;首付款的初期投资以及后期利息的大幅增加使得投资收益及投资积极性都将受到极大打击。