

政策暖风能否吹散楼市迷雾

中央地方齐发力

还是让我们先来看看这些促暖的政策都有哪些内容。

8月23日全省经济运行电视电话会议宣布,今后,我省居民购买首套自住商品房申请住房公积金贷款的,首付房款比例将由目前的30%调减为20%,最高贷款额度根据各市房价情况适当提高,贷款最长期限可延长到20年至30年;住房公积金交付人在全省范围内,可异地申请办理住房公积金贷款购买住房。从今年9月1日起到2009年8月31日,各商业银行可对商品房购买者实行最优惠利率;凡购买经济适用房,免除房地产交易契税;购买普通商品房可按一定比例减免房地产交易契税。

9月15日,央行决定,从2008年9月16日起,下调一年期人民币贷款基准利率0.27个百分点,其他期限档次贷款基准利率按照短期多调、长期少调的原则作相应调整;存款基准利率保持不变。这是2004年10月29日以来的首次降息。从2008年9月25日起,除工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮政储蓄银行暂不下调外,其他存款类金融机构人民币存款准备金率下调1个百分点。与房地产市场关系最直接影响个人住房公积金贷款基准利率也作相应调整,其中,5年以下(含5年)贷款基准利率从4.77%下调至4.59%,下调0.18个百分点,5年以上贷款基准利率从5.22%下调至5.13%,下调0.09个百分点。

暗淡之际露微光

中央银行此次降息的目的,按照央行的官方说法,是为了贯彻党中央、国务院对下半年经济工作的部署,解决当前经济运行中存在的突出问题,落实区别对待、有保有压、结构优化的原则,保持国民经济平稳较快持续发展。也就是说,并不是专门针对房地产业的。而河南省政府的一系列措施,注重的也是减轻购房者的置业负担,对现在最让开发商叫苦不迭的资金压力似乎也没有直接予以支持。但是,现代经济运行,牵一发而动全身。前述这些政策措施,或明或暗、或多或少、或直接或间接,对房地产开发商的经营都会产生影响。

拿我省出台的政策来说,无论是降低公积金贷款首付比例、延长贷款期限,还是减免房地产交易契税,其实都是在减轻购房者负担,刺激购买欲望,促进商品房交易。现在郑州楼市已经由前一段时间的“价涨量跌”演变到“量价齐跌”,形势对开发商来说更为严峻了。如果政府的这些减负促购措施能够使一批购买欲望较为强烈但又在暧昧难辨的形势影响下犹豫不决、等待观望的购房者下定决心,果断入市,无疑对开发商加速销售、缓解资金压力将是一个好消息。

从央行的降息政策来看,虽然工行等六大银行被排除在外,但其他存款类金融机构人民币存款准备金率下调1个百分点所释放的资金也已十分可观,据专家估计将有超过1700亿元的流动性释放,这当然有助于房地产企业克服资金短缺的困难。而且大家普遍认为,这次降息的幅度虽然很小,但却是银根放松的一个信号,随着整个宏观经济政策由反通胀向促增长的转变,央行将会更频繁地利用小幅降息来促进这一目标的实现,其累积的效应会越来越

楼市低迷,房地产市场一片疲态;交易清淡,购房者持币观望。年年让开发商们赚得盆满钵圆的“金九银十”,今年有沦为“铁九铜十”的危险。然而,就在业内人士纷纷摇头叹气之时,一股政策的暖风却悄然吹来,在这个“秋风起、秋意凉”的季节为楼市增添了些许暖意:9月15日,中央银行宣布将下调人民币贷款基准利率和部分银行存款准备金率;此前的8月23日,河南省人民政府为“防止房地产销售持续回落,让购房者得到更多实惠”,公布了一系列具有“暖市”色彩的促进房产消费的措施。中央和地方的这些政策措施对当前每况愈下的房地产市场意味着什么?它能否驱散迷雾,使楼市重见阳光?中央和地方的这些政策措施对购房者来说又意味着什么?它为购房者带来了多少利好?对购房者的心理和行为又产生了哪些影响呢?

晚报记者 卢志峰

市场反应各不同

石子儿虽小,投入水里也会激起一阵涟漪。促暖政策出台后,郑州楼市的反应如何呢?

在郑州北区正商世纪港湾的售楼部,代理销售该楼盘的恒辉公司一位乔姓负责人告诉记者,9月份以来,售楼部现场客户来访明显增多,签约数也有所上升,而且不仅是他负责的这个楼盘,恒辉代理的其他一些项目也都有这种现象。他分析说,这一方面是因为被抑制了一年之久的购买力借着金九银十的季节要有所释放,另一方面,政府的政策调整也起到了相当的作用,为这些购买力的释放提供了一个缺口。央行降息政策公布后,很多来访的购房者都会详细询问售楼员降息能给他们带来多大的益处。但乔先生认为,楼市的这些利好政策不像股市的利好,立竿见影,它需要一个接受和消化的过程。另外,目前的调整还属于微调,一时半会儿不会对楼市产生较大的刺激,关键是政府的后续动作。

在郑州南区方圆创世售楼部,该公司策划部经理说,新政策对他们公司项目的销售影响目前看还不明显,这是因为方圆创世现在正销售的户型多以大户型为主,总价较高,销售对象面向商人等高收入群体,这部分人对价格的敏感度不是很高。

不少业内人士认为,普通住宅项目受到新政策的积极影响要比高端项目大很多。因为一年来的市场低迷导致很多实力较弱的中小开发商举步维艰,这些企业突然遇到政策利好消息,将会对自己闯过难关树立更大的信心,他们本来已经陷入低谷的产品有可能因此而重新找到一条生路。

购房者各有期待

新政策的实施能否对仍然持币观望的购房者的心理和行为产生积极的影响呢?

曹先生是在省直机关工作的公务员,记者在东区一个楼盘的售楼部遇到了他,同他攀谈起来。曹先生说:“虽然5年期以上的长期贷款利率调整很小,但据他的判断,央行在一两个月内一定会再出台新的降息措施,而且会不止一次,这样下来,累积的幅度也会很可观。再加上河南省新的公积金贷款政策如果开始落实,算下来还是可以省不少钱的。”他准备趁这段时间好好地看一看房子,找准机会出手买房。

想必曹先生的乐观情绪,作为公司职员的女士却很谨慎。她对记者说,自己并没有住房公积金,前几天她在一个售楼部请售楼员帮她算了算新政策执行后她买房可以省多少钱,结果有点失望,因为离她的心理预期还差得远。虽然她也听很多人说,会有一些后续的政策带来更多的利好,但是她有一个担心,就是如果银根方面放松了,开发商会不会觉得资金压力减轻了,现在遍及整个楼市的打折优惠降价风潮会就此停止,房价仍然处在高位,使购房者得到的政策实惠所剩无几?

看来,利好的政策虽然出台,但要转化为积极的购买行为却还需要一个过程。要想让购房者重新确立对房地产市场的信心,政府坚持以“维护房地产市场健康可持续发展”为原则进行宏观调控很关键,开发商放弃暴利观念,树立双赢思维同样关键。楼市正处在由卖方市场向买方市场转变的时期,购房者作为市场的参与主体,其以拒买作为手段表达自身对暴利不满的威力已经在过去一年显现出来,这将对今后国内楼市的发展产生深远影响,值得政府决策者和房地产开发商深思。

购房实惠有几多

上述的这些新政策给郑州市的购房者也带来了诸多的实惠,我们这里可以为购房者算几笔账。

首先,根据我省的政策,目前公积金贷款规定的首付比例为不少于房款的30%,购买商品房的贷款额度为不超过所购房合同价的70%,同时单笔最高贷款金额不超过40万元。按目前郑州市场多层均价每平方米4000元计算,如果购买的是一套多层80平方米的普通商品住房,目前购房者按30%的比例需首付9.6万元,而20%的首付新规实行后,首付只需要6.4万元,购房者少掏3.2万元。从减免契税方面来看,目前郑州市商品房和经济适用房的房地产契税缴纳规定为,144平方米以下按总房价的2%缴纳,144平方米(含144平方米)以上按总

房价的4%缴纳。仍按80平方米4000元单价计算,则购房者现在要交纳6400元,如果能够减免一半的话,则只需交3200元。

根据央行的降息政策,我们也可以算一笔账。一般购房者的按揭贷款都在5年以上,而5年以上贷款调后利率为7.74%,下调幅度为0.09%。以一位购房者贷款50万元、通过等额本息的方式分10年还款为例。按下调前5年期以上贷款利率7.83%计算,他每月还款6021.56元,共计应付利息222587.09元,总还款额为722587.09元。而按照下调后的利率7.74%计算,每月还款5997.91元,共计应付利息219748.72元,总还款额为719748.72元。实际每月较下调前仅少支付23.59元的利息款,10年仅减少利息支出2838.37元。

心理影响更重要

从以上的分析我们可以看出,无论是中央还是地方,这次政策调整的幅度都是很小的,对开发商和购房者的实质性利好都不是太多。国内著名经济学家易宪荣甚至以这样一段话给大家泼了一盆冷水:

“这次两率的调整对房地产业的影响很小,或房地产业受惠机会不大。因为,这次贷款利率下降幅度高的是短期贷款,越是贷款期限短,下调幅度就越高;越是贷款期限长,下调幅度就越小。而对商业性的房地产贷款来说,房地产开发贷款一般都在3~5年之间,其短期贷款比较少;对于个人住房按揭贷款来说,一般都会高于5年,而中短期贷款比较少。对个人住房按揭贷款来说,这次贷款利率下降的幅度最小,仅及短期贷款下降幅度的四分之一。本来这次贷

款利率下降幅度就小,加上这种贷款利率结构性调整,那么其下降幅度更小。再加上,个人住房按揭贷款利率在2009年1月1日执行,那么这种微小的贷款下降更是把对个人住房按揭贷款的影响降低到最小极限。”

但是,更多的业内人士还是对政策调整给予了乐观而谨慎的评价。路劲地产郑州公司的一位高层表示,在楼市低迷的今天,为购房者减负政策的出台有利于恢复普通购房者的信心,在一定程度上可以促进普通住宅的销售。关于央行的降息,本地的不少开发商都认为,这是政府给房地产松绑的开始,虽然力度小得让人有点失望,但是毕竟已走出了第一步。

的确,心理影响大于实际效应,这是对今秋这股政策暖风最适宜的评价。

