

»“国11条”

1. 加快中低价位、中小套型普通商品住房建设
2. 增加住房建设用地有效供应,提高土地供应和开发利用效率
3. 加大差别化信贷政策执行力度,贷款首付款比例不得低于40%
4. 继续实施差别化的住房税收政策
5. 加强房地产信贷风险管理
6. 继续整顿房地产市场秩序
7. 进一步加强土地供应管理和商品房销售管理
8. 加强市场监管
9. 力争到2012年末,基本解决1540万户低收入住房困难家庭的住房问题
10. 中央将加大对保障性安居工程建设的支持力度
11. 进一步健全和落实稳定房地产市场、解决低收入家庭住房困难问题由省级人民政府负总责,市、县人民政府抓落实的工作责任制

昨天,国务院办公厅签发的《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(简称“国11条”)一经公布,再度引发楼市“震荡”。其中最为核心的调控政策,是明确了“二套房贷首付比例不低于40%”和“以家庭为认定单位”。这次新政的出台,对楼市意味着什么?高房价在这新一轮政策的“围剿”下,还能挺多久?房价的回调预期真要“说来就来了”吗?

□ 快报记者
王海燕 尹晓波

首付比例不低于40% 利率优惠最低仍可至7折 “国11条”勒紧二套房贷缰绳

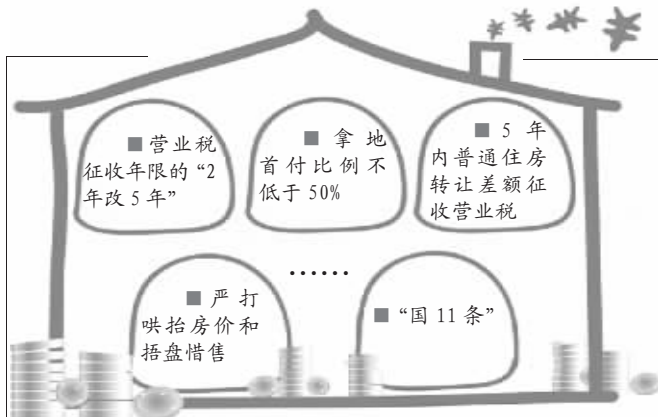
»调控措施

一个月“9道金牌”

从去年12月7日到今年1月7日,国务院及住建部、国土部、财政部等多个部委,从抑制到遏止房价上涨过快、打击投资投机“炒房”需求为“落脚点”,中央调控之声不绝于耳。短短一个月,国家已经连续九次将矛头

直指房地产的调控。

具体有:营业税征收年限的“2年改5年”、拿地首付比例不低于50%、5年内普通住房转让差额征收营业税、600名副市长进京商谈房产新政、严打哄抬房价和捂盘惜售、国土部严打囤地并督办全国18宗房地产闲置土地等,直到这次“国11条”的出台。



一个月“9道金牌”调控房价过快涨幅

“两个进一步”

1. 进一步完善房地产信贷风险管理制度,坚持公平、有序竞争,严格执行信贷标准。要严格执行房地产项目资本金要求,严禁对不符合信贷政策规定的房地产开发企业或开发项目发放房地产开发贷款。2. 国有资产监管部门要进一步规范国有大企业的房地产投资行为。

可以享受首套房的贷款优惠。但是,多家银行表示,这次国务院的通知中明确了是以家庭为单位,以后个别银行也很难打上这个“擦边球”了。

首付50%传言不攻自破

孙小姐半个月前刚刚买了房子,她几乎天天盯着银行房贷部的工作人员,因为她担心如果二套房贷首付真的像传言那样必须达到5成,那么她就得多付20多万元的首付款。

“去年底国家出台了一系列调控房地产市场的政策,有传言说贷款首付要提高到5成以上,我正好是去年底买的房,但是款还没放下来,一直担心房贷政策真的会变。”孙小姐说,为了买这套房子,她已经把所有积蓄都掏了出来,如果首付多付一成,她就买不起了。

“这次通知下来,我心里反倒落下块石头。”她说,和其他房地产市场调控政策相比,她觉得这次通知中对贷款政策是放宽的。的确,对于孙小姐这类买房的群体来说,他们认为房贷政策是松动的,依然是一个利好消息。

对市场上关于上调二套房贷首付比例至50%的传闻,银监会日前也回应称:银监会并未就二套房贷出台新的政策,对于提高首付比例的说法,请不要误传。此次,“国11条”的出台,也印证了银监会的这一回应。

»观点碰撞

“利好派”—— 房价将步入回调通道

知名地产评论家、财经专栏作家陈真诚:对照2008年国务院办公厅出的文件来看,房地产的“救市”、“托市”高潮到现在,已经迅速转变了风向,这个文件除了继续鼓励、支持自住购房外,基本上是个收紧的政策。

这次的“二套房”政策是个“针对性的打击政策”,政府是在全面实施有别于2008年的“逆向”调控政策,并重点而毫不手软地“点杀”打击投资投机型购房需求。

事实上,现在市场上的真正首次自住性购房者已经不多,投资投机性购房需求的比例高达50%以上,有些城市高达70%以上。因此政府的决心是大的,政策的效果也值得期待。同时,国务院这次也对“国”字背景的房地产企业,提出了警告,示意在政策调整之下,楼市风险已经很大了。

对于房地产投资(机)行为的打击,就意味着房地产市场形势、房价预期、投资回报预期、市场心态等将发生异变,房地产将重回调整通道,房价将进入逆向调整即下降的周期,由此房价也将步入一个理性回调的通道。

“利空派”—— 这只是“循环调控”

南京工业大学房地产系副主任吴翔华:这只能是个短期的效应,不可能是长期的。和以往“楼市火爆就打压、楼市低迷就救市”的政策如出一辙,是一个重复性的“循环调控”政策而已。

政策在短期内会导致市场成交量的下跌,投资投机型购房现象的减少,但是如果楼市真这样持续下去了,成交量像2008年那样大跌,市场房价也不断打折促销,政府是否还会出手救市呢?如果继续救市,那这是这么多年来政府政策调控的一个轮回循环而已,指望房价会出现大跌的可能性也几乎不存在了。

关键是一个本质的问题没有解决:政府的财税收入过多地寄托在土地出让的收入上,过多地寄托在房地产业的贡献上。如果这种房地产的“本质制度”没有改变,那么房地产的调控依然是“不行就救市”、“不行就打压”的一个低水平“重复运动”,在这种调控之下,房价的涨跌也只能是由政策说了算。

»直击市场

高价房仍有人买

快报讯(记者尹晓波)新年的10天时间,南京市商品住房认购1139套、成交901套,总体只能算是不温不火。不过,市场反馈的信息显示,周末开售的一些新房源即使高价依然受到了购房者的追捧,买房热情并未过多地因为楼市新政效应而消退。

城南的雅居乐花园9日开盘,开出的房价在1.8万元-1.9万元/㎡之间,281套的房源,两天时间已经认购了156套(数据来源:南京网上房地产);同样,周末开盘的河西中北品尚楼盘,均价1.4万元/㎡左右,没有任何优惠,但108套房源也被消化了90%。同时,网上房地产数据也显示,9日南京市商品住房认购247套、成交78套,截至10日19点,认购172套,成交97套。同时,之前江北房源滞销的局面也有改观:9日、10日两天的认购量分别达到了56套和78套,一改前几天不足20套的尴尬。

是不是楼市有起色了?有楼市专家表示,周末楼盘的销售成绩总体还可以,不过因为近期对投资投机型购房行为的打压政策频频出台,楼市的自住及改善型的住房需求的比例应该在加大,短期内的楼市购买力将以刚需为主。

»新政诠释

“利剑”直指信贷环节

业内人士诠释说:相对于此前国家各部委及江苏省、南京市出台的多项政策而言,此次“国11条”最新的就是“两个差别化”和“两个进一步”的提出,调控的“利剑”也直指房产调控最为重要的信贷环节。

政策的五大方面:一、增加保障性住房和普通商品住房有效供给;二、合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求;三、加强风险防范和市场监管;四、加快推进保障性安居工程建设;五、落实地方各级人民政府责任。

»信贷风向

利率价格战或将延续

“二套房贷的政策也该出台了,这在我们意料之中。”昨天,南京多家银行房贷部门的负责人在接受记者采访时均没有表现出惊讶。他们认为,这一通知至少明确了两点:“即使是贷款还清也要算第二套房”、“明确以家庭为单位来认定第二套房”。

不过,银行人士也表示,信贷收紧了一方面意味着今后买房只要是第二套,首付必须40%以上;另一方面首付比例的认定虽然明确和严格了,但利率各家银行依然可以自行定价,估计打价格战的竞争态势还会延续。

南京一家股份制商业银行相关负责人坦言:“南京的银行很多,竞争非常激烈,可以说是白热化的”。现在年初正是购房放贷的高峰期,大家都会抢客户,既然监管层都明确了“利率按照风险定价”,那么至于打几折,就完全看银行自己来认定了,“估计7折、72折、8折等各种利率将继续存在。”

贷款还清也算二套房

今后贷款还清了都要纳入二套房贷的范围。“这次通知规定的对象是已利用贷款购买住房、再买第二套房的,从字面理解,就是只要利用过贷款再买房的,不管你贷款还没还清,都算第二

“两个差别化”

1. 加大差别化信贷政策执行力度。对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女),贷款首付款比例不得低于40%,贷款利率严格按照风险定价。

2. 继续实施差别化的住房税收政策。要严格执行国家有关个人购买普通住房与非普通住房、首次购房与非首次购房的差别化税收政策。对不符合规定条件的,一律不得给予相关税收优惠。

套。”南京一银行房贷部负责人表示,如果银监会再出详细通知,明确只要是已经贷过款的,不管还没还清都要算第二套的话,那么相当一部分人群的购房都要被认作是第二套了,首付将一律不能低于40%。

不过,也有一国有银行房贷部的工作人员认为,其实原来监管部门也一直这么要求的,但是有的银行在操作时会打擦边球,还清就不算,“我个人觉得具体认定标准还要等总行的进一步认定”。

明确以家庭为认定单位

通知中明确,“对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女),贷款首付款比例不得低于40%,贷款利率严格按照风险定价。”南京一家银行房贷部负责人认为,“明确二套房贷是以家庭为认定标准,是最新的变化。”

这位银行人士说,“变化就在这个家庭上,后面括号里还明确了包括借款人、配偶及未成年子女,原来的规定并没有这样明确”,目前南京绝大多数银行在认定二套房标准时,其实已经以家庭为认定标准了。据介绍,南京还有个别银行以借款人为认定二套房的标准。也就是说,如果第一次贷款是以丈夫为主贷人,那么第二次贷款以妻子为主贷人,同样