



刚需们有望甩掉身上沉重的购房包袱 漫画 张冰洁

本周热词

刺激刚需
储备政策

近日,有消息称,住建部正在考虑协调、配合相关部门,将针对居民购买首套住房的优惠政策常态化、制度化,并以此为契机,研究建立一套保证合理、非投机投资住房消费的长效政策机制。

对于这一消息,住建部昨天并未给出官方回应。但接近住建部人士向记者证实,近期包括住建部等相关部门的研究机构,正共同研究新一轮刺激楼市刚需入市的政策储备。“一旦房地产投资增速下降过快,就需要有储备政策推出,来平衡下滑趋势。”上述人士称。

据《上海证券报》

[相关词汇]

房地产投资增速下滑

国家统计局的数据显示,一季度,全国房地产开发投资10927亿元,同比名义增长23.5%,增速比上年全年回落4.4个百分点,比上年同期回落10.6个百分点;其中住宅投资增长19.0%,分别回落11.2和18.4个百分点。房屋新开工面积39946万平方米,同比增长0.3%,增速比上年全年回落15.9个百分点,比上年同期回落23.1个百分点;其中住宅新开工面积下降5.2%,上年全年和上年同期分别为增长12.9%和19.6%。业内人士称,房地产投资同比增幅大幅回落趋势值得重视。

[热议词汇]

调控大方向不会改变

开发企业对这种刺激政策的效果并不乐观。“我们还是更关注限购政策是否会松动,如果不松动,成交还是起不来。”江苏新城控股有关人士向记者表示。对于即将到来的销售旺季,开发商们普遍感觉压力不小。“地方政府希望能拉动刚需入市买房。毕竟,第二季度对于房地产企业来说至关重要。”易居中国有关人士表示。

对于限购等政策今年是否会松动,市场人士普遍认为“可能性几乎没有”。“今年房地产调控政策的方向是非常明确的,力度、口径不会有任何变化,也会坚定不移地执行下去。”住建部政策研究中心住宅与房地产业处处长赵路兴向记者重申,“今年房地产调控政策非常清晰:其一,对投资需求坚决不放开;其二,对自住性需求政府还是支持的。”

[更多观点]

刺激刚需是优化调控

中原地产经纪有限公司董事总经理李文杰认为,刺激刚需是对房地产调控效果的优化。

中国房地产学会副会长陈国强认为,房地产投资增速没有警戒线,有待于考量。地方调整住房公积金贷款上限额度,是降低购房成本提高交易量的手段。

(综合)

南京刚需不愿再等 “长效新政”呼之欲出

日前,《上海证券报》一则题为“调控大方向不变,刺激刚需入市政策正积极酝酿”的报道引发业界广泛关注,报道中称住建部等相关部门的研究机构正共同研究新一轮刺激楼市刚需入市的政策储备。文中更是提到一位接近住建部人士的观点,一旦房地产投资增速下降过快,就可能有储备政策推出。此消息一出,业内一片哗然,高度赞同者有之,救市质疑者有之。而在一部分虽在观望却早已伺机出手的刚需人群看来,面向自己的新一轮利率、税费等刺激政策或许即将到来;但仍有不少冷静的刚需买房人提出,房价回到合理的区间才是对刚需最大的刺激。

前天,《证券时报》援引住建部房地产司相关负责人的回应,“没有新的消息”,住建部有关抑制投资需求,支持居民合理购房需求的政策一直未变。传闻似乎得以平息,但传闻背后的思考却不能停下。刺激刚需会不会引发救市恐慌,从而最终刺痛刚需?一套保证合理、非投机投资住房消费的长效政策机制究竟如何建立?带着这些问题,记者展开深入调查。

根据江苏统计局的统计数据,2012年1~2月,全省房地产投资增速明显下降,完成投资额755.3亿元,同比增长24.6%,比2011年全年回落4.6个百分点,同比回落8.1个百分点,那么,房地产投资增速下降,就是因为刚需不释放?买房人能够期待怎样的首套住房的常态化、制度化优惠?一旦该政策真的出台,对于楼市产生怎样的实际影响,买房人又该如何规划自己的买房计划呢?为此,记者联系上南京地产界两位资深专家学者,试图揭开这些疑问。

现代快报记者 葛九明 陈欣

业界观点



大涨大跌的恐慌不必再有 建立长效调控机制已提上日程

网尚研究机构总经理 李智

1 房地产投资增速下降,难道是因为刚需不释放?还会有怎样的储备政策?

李智:今年,无论房地产投资还是新开工面积的确都出现了下滑,同时,GDP也出现了下滑,而房地产投资增速下降肯定是其中一个动因。不过,刚需的释放与GDP直接联系并不大。由于利率优惠、公积金政策的利好,近一段时间来,刚需的释放出现了一次小井喷,但如果要说后续的储备政策,我想应该主要还是通过降低首付、利率优惠等刺激手段来实现。3月份的新增贷款量达到1.01万亿,远超预期,这部分贷款从设想中的流入实体经济转向流入房地产,从而增加首付、利率等一些刺激政策出台的可能性。

2 一旦该政策真的出台,对南京楼市会产生怎样的影响,会不会引发救市恐慌?买房人应如何决策自己的买房计划?

李智:即使确实有刺激刚需的政策出台,也应该不能算是说救市。

相反,倒有可能是一种“托市”的做法。这样做的原因,可能是处于对“经济硬着陆”的担心。相较往年,政府对于楼市的调控水平也有了明显提高,担心大涨大跌的救市恐慌其实不必再有,对于刚需置业人群来说,正常的买房计划不应受这些消息的干扰。

我个人认为,类似这种称政策微调的消息本身存在很大不确定性。

3 一套保证合理、非投机投资住房消费的长效政策机制究竟如何建立?

李智:相关部门已经在做这种课题研究,且推出这种长效机制需要厘清三个关键问题:一、房地产的行业定位和产业政策,房地产行业说到底仍然是资源消耗比较大但产生价值并不明显的行业,过去对于房地产行业的“推动经济增长的支柱产业”的描述应被适当修改;二、投资及投机性需求的定位,限购当然不合理,那么,对于这部分需求,是在交易环节课以重税,还是在保有环节征收房产税,这些都是需要研究的;三、对“住有所居”概念的重新梳理,对于不同人群的住房问题,应分层次分类别进行逐一解决。



只有价格 才能真正刺激和释放刚需

南京工业大学天诚不动产研究所副所长 吴翔华

1 针对房地产投资同比增幅大幅回落,是不是由于刚需的不释放导致?

吴翔华:这其实是个悖论,如果房地产市场完全以刚需为主,是会导致房价大幅度回落,但届时投资者也会因此而入场,成为一种不可调和的矛盾。所以目前政府正在扩大保障房建设,去年的保障房这部分贷款占到了总额的50%,比例已相当之高,而从3月份成交量也不难看出,虽然与前几年的高成交量还存在差距,但刚需人群也已明显开始释放。

2 一旦该政策真的出台,对南京楼市会产生怎样的影响,会不会引发救市恐慌?

吴翔华:支付能力才是制约刚需消费的决定因素,因此只有价格才能真正刺激和释放刚需。而正如之前博文《以刚需的名义》中提到的,住房的需求是动态的,刚性的住房需求同样希望保值增值,价格下跌,超过了负债率只会伤害刚需,才会出现那么多起业主哄砸售楼处的事情,所以政府还是应该慎用刺激政策。

3 一套保证合理、非投机投资住房消费的长效政策机制如何建立,包括哪些方面?

吴翔华:一套合理的长效机制首先应该明确目标,弄清未来的房地产市场格局,其次要保证保障房投资的质量和份额,应向产权型的保障措施过渡,保障房要买而不要租,政府应回购保障房,从而形成一种良性的机制和循环,并通过这种长期稳定的机制来弥补商品房交易下降的缺失,但这一程度上也会伤害商品房市场。

