



把一个安居的梦想护在手心

2010年4月底开始的这一轮调控弥足珍贵。从这轮调控政策的推进过程来看,这是一个有系统有步骤,一步步打破开发商的幻想、一点点建立起购房者对调控信心的过程。现在,更多的普通劳动者买得起房,得以实现其安居的梦想。

□现代快报记者 胡海强

去投资化激发刚需活力

在前不久温总理强调“进一步抑制和打压投资投机性购房和让房价稳定”后,全国范围内再次掀起新一轮的降价潮。市场上的投资者在调控政策的一再挤压下退出楼市,自住型需求和刚性需求获得释放,并且带来成交的反弹,市场上主要的现实购买力逐渐被刚性需求所取代。

有业内人士指出,当下的形势已经比较清楚:一是房地产市场调控政策不会放松,在较长时间内地产去投资化趋势依然明显。二是地产开发商已经看清两会后地产发展的总趋势是实现由数量到质量的转型,要追求合理的利润空间,打造高性价比产品并切实让利给购房者,为此,或将引发新一轮促销热潮。

当前,国家的政策以鼓励首套房置业为基调,首套房置业的商业贷款利率逐渐向最优惠利率靠拢,这种情况下,潜在的购房者只能选择当前性价比最好的楼盘,所以,开发商的降价走量行为当属明智之举。

明确支持基本购房需求

回顾两次调控历程,无论调控多么严格,政策始终把基本的住房需求放在保护的地位上。

2008年3月12日,建设部发布的《住房建设规划与住房建设年度计划制定工作的指导意见》中提出,凡新审批、新开工的商品住房,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到开发总面积的70%以上。

这是上次调控对刚需置业愿望的满足。

2009年、2010年房价的报复性反弹让众多刚需人群望尘莫及,就在大家几乎要失去信心的时候,调控再一次在关键时刻挺身而出。从2010年5月1日北京家庭只能新购一套商品房开始,限购令正式落地,如今恰逢两周年。2010年9月29日,“国五条”雷厉风行地将“限贷”二字推向台前,明确要求:“完善差别化的住房信贷政策。各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款;对贷款购买第二套住房的家庭,严格执行首付款比例不低于50%、贷款利率不低于基准利率1.1倍的规定。”2010年10月11日,江苏“省六条”应运而生。这是一份为贯彻“新国十条”而下发的省内贯彻意见。其中进一步明确“房价过高、上涨过快、供应紧张的城市,要在一定时间内限定居民家庭购房套数。”

2011年2月19日,南京“限购令”正式出台并规定:对已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭,暂停在本市市区内向其销售住房,拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭,暂停在本市市区内向其销售住房。

在限购两周年之后的今天,我们得以见证,投机性购房行为的挤出是怎样通过市场供求格局的改变以影响价格,从而让有最迫切购房需求的刚需人群能够早日圆了买房梦。

对刚需的支持远没有结束

希望大力推动楼市成交的还有地方政府。近期,多个二、三线城市住房公积金贷款额度上限悄然提高,上调幅度在15%至25%之

间。据悉,从2011年10月24日起,南京公积金贷款买首套商品房可以首付两成,二手房可首付三成。但买第二套房的首付不低于六成,贷款利率为公积金贷款基准利率的1.1倍。同时,南京的公积金贷款额度已由原来的20万元/人、40万元/户,上调到30万元/人、60万元/户。

而继95折和9折利率陆续出现后,南京的刚需买房人又迎来了85折房贷的利好。不久之前,一家银行在南京确认,符合一定条件的首次置业者可以申请到85折利率贷款。目前南京首套房最低利率大多为9折,比如工行、建行、光大等,不过只有优质客户才有资格享受这一最低利率。但据部分银行人士透露,最近首套房贷款利率优惠幅度有望进一步加大,目前正在等通知。随着贷款利率的下调,买房人的购房成本也随着利率折扣悄然降低。

近期住建部人士也证实,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。其实,早在去年底,为了稳定住房地产投资形势,有关部门在力保房地产调控效果的前提下,已经开始积极谋划支持普通商品房供给与成交。近期召开的国务院常务会议也提出,要坚持房地产调控政策不动摇,避免出现反复,并增加普通商品房供给。

一系列的政策表明,老百姓实现安居梦想的机会还有更多。

延伸阅读

两轮调控拾遗

[2008年]

2008年3月3日,财政部、国家税务总局下发《关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》。

2008年3月12日,建设部发布的《住房建设规划与住房建设年度计划制定工作的指导意见》中提出凡新审批、新开工的商品住房,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到开发总面积的70%以上。

2008年3月21日,住房和城乡建设部下发《关于加强廉租住房质量管理的通知》。

2008年5月30日,国家多项调控开始施行,土地闸门再度把紧。

2008年6月10日,税务总局:企业为个人购买房屋征收个人所得税。

2008年7月14日,国土部表示:小产权房不给宅基地证。

2008年8月11日,国务院新规:商品房销售应明示能源消耗指标。

[2010年]

2010年4月17日,《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》正式发布,史称“新国十条”。通知要求遏制房价过快上涨,实行更为严格的差别化住房信贷政策。

2010年4月30日,北京出台“国十条实施细则”,北京家庭只能新购一套商品房,并与5月1日起实施。

2010年9月29日,“国五条”接踵而至,将“限贷”二字推向台前,明确要求完善差别化的住房信贷政策。

2010年10月11日,江苏“省六条”进一步明确“房价过高、上涨过快、供应紧张的城市,要在一定时间内限定居民家庭购房套数。”

2011年1月26日,“国八条”横空出世。国务院总理温家宝26日主持召开国务院常务会议,研究部署进一步做好房地产市场调控工作。

2011年2月19日,南京正式出台限购令实施细则。