

新政的威力有多大?

受限购解除和房贷放松政策的双重影响,十一长假以来,温州楼市买卖的双方预期、心态正在 发生着变化:近几天,不少售楼处看房量大增、成交量也出现略有回升态势,而二手房市场亦出现回 暖表现。有业内人士分析认为,目前,正处于信贷细则出台的关键时刻,针对新政利好的市场良性



市场表现: 看房量大增 成交略回升

央行、银监会节前发布的房贷新政,在上 周末开始发挥威力:市区多个售楼处迎来了火 爆的看房人流。

据了解,中梁地产集团开发的滨江九里、 香缇公馆项目,国庆期间,客户上门量比平时 增加了约70%,成交量更是翻番。中梁某楼盘 销售经理表示,"很久没见到这样热闹的场面 了,和节前新政出台前的市场环境差别实在是 很大。"他还表示,除看房量大增外,自己主管 的项目最近几天的日销量达到5套左右,在以 往日销量约1~2套。之前,一手房的购房者多 是买首套房,房贷新政出台后,前来的购房者 中,首改的明显增加。

购房者 有的触动很大 有的已在下单

虽然目前温州多家银行对信贷的具体折 扣情况尚未确定,认贷不认房政策却是实实在 在降低了改善性置业者的首付款比例,部分以 往纠结多套房首付款太高的改善性置业者的 心态开始起了变化,加快了下单节奏。

一直想换套房的林女士表示,自己看中了 一套110平方米的商品房,信贷新政对她的购 房计划触动很大,如果开发商在价格方面能再 优惠一点,银行能给个合适的利率优惠,那么 自己就出手买了。



此次新政出台利好楼市,并被不少人冠以"力度 空前",很多人照往年利好政策出台的市场经验来 看,眼下楼盘不涨价起码也应该是收紧优惠才是,但 记者近日走访多个楼盘发现,各楼盘此前的优惠措 施基本没变,甚至还有准新楼盘在第一时间抛出了 "5.8 折起"优惠等,抢客跑量的意味浓厚。

"现在新政刚出来,我们的首要任务是跑量,只 要把去化率降低到一个安全的范围后,不排除优惠 收窄甚至是小幅涨价,这完全取决于这几个月的成 交情况。但从目前情况来看,市场购买需求释放很 快, 随时需要调整策略。"城南某营销负责人这样解 释眼下多个新盘定价"不涨反跌"的原因。

甚至有个别开发商已经开始为自己的土地存量 不多而懊恼。有开发商称,他们最近几天都在连夜 开会讨论一个问题:近一两年时间卖出的房子利润 率都很薄,甚至有些项目根本不赚钱,资金回笼后需 要再拍地,但现在新政后,可以预计第四季度土地市 场竞争会非常激烈,如何抉择,实在是很伤脑筋。

信贷部门 有的已开始执行 有的在推敲细则

虽然目前市场大节奏处于信贷"细则"落地前的 等待阶段,但有银行方面的业内人士表示,目前信贷 "细则"大框架已经基本确定:认贷不认房政策已经 在执行中,另外,市场关键点——利率折扣方面,通 过对存贷比的分析,基本上可执行的利率区间在8.5 折优惠到基准利率之间,7折利率或只是个指导性 的区间下限。

有房企信贷部门人员表示,信贷"细则"逐渐落 地有利于楼市成交量的稳步回升,但由于目前还没 有具体执行的利率优惠案例,首付比例、利率水平将 由商业银行自主决定,究竟"给不给力",具体还是要 看银行"脸色"。

但也有不少业内人士乐观表示,优惠信贷政策 将会很快落地,现在已经有不少心急的购房者迫不 及待下单买房,最快在一个月内就能享受到最新的 利率政策。从经验来说,近三个月时间内,基本还属 于政策观望期,短期内房价水平或保持稳定,但变化 或将逐步释放。



市场表现: 长假不再冷 看房成交热

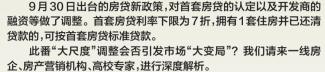
近几年来,随着楼市的低迷,原本是 买卖房子的黄金期——国庆长假,一反常 态地遭到冷遇,看房、成交量均不如平常 时间。但今年国庆长假,市区一二手房一 扫之前的颓势,无论是看房还是成交.都 有不小的增长。

"好久没见到这样热闹的长假楼市市 场了。"21世纪不动产温州区域分部市场 部经理陈伟介绍,他们各大门店里,国庆 期间前来看房咨询的客户,比之前要多 50%以上,且刚需与改善性的客户成交速 度加快。据21世纪不动产温州区域分部 数据统计显示,该公司今年国庆长假期间 二手房成交相比去年国庆假日增加4倍, 其中120平方米以下占近7成,单价在每 平方米1~2万元的房源占了近8成。

购房者: 心态起变化

尽管各银行有关"房贷新政"的具体 细则仍待敲定,但多数业内人士、购房者 认为,当前随着楼市提振政策的陆续出 台,市场心态起了很大变化,市区楼市将 会进入一段企稳期。

二手中介业内人士介绍,最近这段时 间与客户的接触中发现,购房者心态变化 前后比较明显,新政之前,市场信心不足, 购房者多是观望,来看房的多,实际成交 很少,都担心后市房价还会有较大幅度下 跌。但新政出来后,购房者信心大增,大 多人认为市场开始企稳,房价不太容易下 跌,所以购买意愿强烈了很多。



人物名片:严佳华

现任中梁地产集团市场总监,长期工作在上海、苏州 等一二线城市的大型房地产企业,对温州楼市走向有着 独到而专业的预判。

观点:新政力度出乎市场预期。

严:自限购放松后,楼市又迎来了限贷放松,这样密 集出台的新政力度出乎市场的预料之外。而且值得关注 的是,央行此次还一并推出了鼓励银行业金融机构通过 发行住房抵押贷款支持证券(MBS)、发行期限较长的专 项金融债券等多种措施筹集资金,专门用于增加首套普 通自住房和改善型普通自住房贷款投放。这一举措有望 在几年内给楼市提供近10万亿元的信贷新鲜血液。

回到温州本地,经过30多个月的环比下滑后,温州楼 市的价格稳定性已大大增强。从商品房成本的角度考 虑,目前很多项目都是在薄利销售,甚至是保本销售。如 2013年的地王项目温州大公馆,截至目前的销售率超过 80%以上,其价格基本是贴近成本价,16000元/平方米的 地价,加上建安费用、税费、财务费用、管理费用等,综合 成本接近26000元/平方米,其销售价格也仅比成本价格 略高。再如新开盘的滨江九里项目,同样是以成本在定 价,超乎市场预期的新政力度,估计很快就能产生市场反

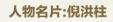
观点:新市场格局或在第四季度形成。

严:目前来看,新政的短期影响已经显现,自从9月 30日政策出台,多个一线城市的周成交量环比上涨达到

再看一下温州市的一些主力项目的新政后表现,据 相关市场部统计,滨江九里、温州大公馆、香缇国际、壹品 国际、金域传奇、大诚金庭等项目均有数倍于往常的看房 量,并且也伴随着较高的成交量。

此外,根据经验我们预判,新政后或将形成新市场格 局,而这个时间,从经验上来说,大致在一个季度左右,从 历史上数次房地产市场调控表现来看,如2008年的国十 条、2011年的国八条等,无论是利空还是利好政策,影响 力一般滞后一段时间才会出现。

购房者的心态将经历:预期改善、观望破冰、加速入 市这三个阶段。目前成交的提升,多来自信心的变化。



现任温州启源房地产顾问有限公司副总经理,从事 房地产行业超十五年,历任温州天浩置业有限公司项目 总监等职务,有着丰富的房产销售经验。

"大尺度"会否带来"大变局"?

观点:新政或引导楼市走向更理性。

倪:个人判断本次新政主要目的是通过刺激、释放合 理的需求,来促使楼市发展更为理性。

而这点该如何理解呢? 从大背景来看,本次新政出 台的导向性非常强,即通过放松限购以及限贷松动政策, 缓解整个行业的高库存压力,带动固定资产投资增速,并 进一步保证地方财政收入的稳定性,释放一部分楼市的

限贷解除的最直接对象为家庭合理的改善需求及刚 性需求,即家庭已有一套住房并结清存量贷款的,可以认 定为首套,且首套房贷款利率是鼓励下浮的,多项举措可 以引导最合理的市场需求发挥作用。

观点:改善性购房者是最大受益群体。

倪:据不完全统计,温州本地购房的客户中,多数是 为了改善目前的居住环境。2013年的商品住宅成交中, 60%的需求集中于100~140平方米的首次改善人群,30% 的客户为刚需购房者,10%的客户为面积更大的改善群 体。本次政策的受益群体首先是改善居住环境的这一类 人,改善居住有机会享受首套住房的信贷支持。

再看今年一些项目的成交:滨江九里首期开盘劲销7 亿元,看房的客户近4000组;大公馆开盘销售率达到80% 多,看房的客户达到4000组;瓯海大诚金庭今年已经销售 近800套,香缇国际、金域传奇、壹品国际等新项目的日看 房量均有几十组。这些都表明,温州的购房需求还是大 量存在的。目前的新政出台,有望结束这部分意向购房 人群的观望态度。

温州当前的购房需求及需求结构,会使温州市区的 房产市场成为政策的最大受益者,改善性购房群体则是 受益者。

人物名片:潘安平

温州大学建筑工程学院副教授

观点:楼市将逐步实现市场化调控。 对于此次新政的出台,社会上不少人认为,这仅仅是

政府又一次的救市行为。对此,潘安平却有不同的认 识。他认为,限购政策的一系列变化,可理解为政府的行 政干预将渐渐退出房地产市场,逐步实现市场化调控。

政府此次新政出台并不出人意料,透露出一个信号, 就是政府对楼市的调控,会逐步淡出行政色彩浓厚的 "限"字头举措,让市场因素来主导房地产市场。为最终 达成这个目标,今后政府必将在合适的时机推出新的去 行政化调控的政策。

政府从当初以房价高低为调整目标,逐步转变为如 今的以市场需求为抓手,更多地从资源配置的角度考虑 楼市调控。从近几年调控的经验和教训看,以行政之手 调控效果并不好,治标不治本,造成价格信号失灵以及供 需关系的扭曲。想当初政府为抑制房价,不得不进行全 面限购。虽然该限购政策在抑制房价方面取得了较好的 效果,但却违背市场化调整的规律,因其一刀切,并不科 学,损害了现实生活中人们对住房的客观消费需求。

其实房价的高低只是矛盾的表现,并非矛盾的本 质。楼市的核心矛盾在于资源配置的不合理。而房价调 控是一个长期过程,依赖于资源配置趋于合理以及调控 长效机制。

观点:住宅产品今后将呈现多样化发展。

目前,随着房地产行业市场化进度的加快,将导致住 宅市场走向微利时代,不再产生暴利的产品,所以必须创 新产品、提高品质,根据不同的消费群体需求,提供合适 的住宅产品,才可能获得利润。

他认为,住宅市场在经过之前的快速发展阶段后,将 迎来健康稳健的发展格局。这期间,住宅产品也将经历 从单一向多元化的变革,越来越多不同建筑品质、建筑类 型、服务品质的产品进入市场,房产开发商将通过逐步提 高综合实力、开发多样化住宅产品来赢得市场。目前,房 地产企业无论是企业融资能力、开发能力以及后续服务 能力等都在不断提升,这是自楼市调控政策以来,房地产 企业为迎合市场自主调整最迅猛的一年。

今后房地产业的发展将由数量增长型为主转为性价 比提升为主,而房价也将受住宅产品多样化的影响,从当 初的普涨、普跌模式,产生分化,根据市场化调控,在同一 时期呈现多样化。今后市民买房,将不是单纯地看房价 高低,而是根据自身消费需求,选择性价比高的房子。

徐越 徐奇



根据此前房贷利率的 现行规定,五年期以上首 套房贷按基准利率 6.55%/年执行,第二套房 贷款利率上浮10%,即 7.20%。

首套房认定新规执行 后,"还清房贷再买算首 套",理论上新政后能享受

案例一、总价200万元的房,新政前后对比



假设小张还清房贷后购买第二套 住房需总价 200 万元,在首付三成即



60万元后,还需要贷款140万元,分20 年等额还款,85折优惠后计算本息合 计超过232万元,月还款9686元。 但如按此前的信贷政策,首付六成



案例二、贷款200万元,新政前后对比

假设小张提高预期买更好 的房,总贷款200万元,20年等 额还款,85 折后月还款13835

如按此前的信贷政策,200

