

“财政部公布的这个政策,表明了中央政府的一个态度:就是要支持老百姓自住型的购房需求。”南京市房产局副局长郭宏定说,这从对首次购买90平方米以下住房降低契税、降低住房公积金贷款利率等措施可以看出,这10条政策都是实实在在的利民政策,政策一条“落到了实处”。郭宏定透露说,下一步南京肯定会积极执行中央政府的政策,将“进一步完善南京地方政府之前出台的20条新政,并在中央政策允许的范围内出台新政策”。

鼓励市民购房 南京会有进一步动作

政策关注民生,鼓励自住购房需求

如何评价这次财政部发布的政策呢?刚刚看到中央电视台“新闻联播”消息的郭宏定笑着说:“我第一时间知道了这个消息,可以这么说,新政表明中央政府对房地产行业的一个态度。”

他说,一是“鼓励和支持自住型购房需求”,比如对个人首次购买90平方米及以下普通住房的契税下调到1%、降低住房公积金贷款利率等措施,都是为了减少老百姓买房的负担;二是“民生投入力度不减”,明确要“加快廉租住房建设,加大实物配租力度,扩大廉租住房租赁补贴范围,推进棚户区(危旧房)改造”的,说明政府是充分关注民生的;三是“稳定房地产市场及信心”,在地方政府该不该出台所谓“救市”政策上,一直存在争议,这次中央政府的政策是明确的,地方政府完全可以“制定鼓励住房消费的收费减免政策”。

南京政策符合中央精神,下一步继续完善

这次“新10条”中明确规定“地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策”,对南京之前出台的楼市新政给了一个肯定。郭宏定说,这也充分说明南京的政策是符合中央精神的,这次对南京也起到了一个新的规范和指导作用。

南京的政策实施20多

天后,对南京楼市的作用有多大?郭宏定说,从20多天的效果来看,稳定市场的作用已经起到了,10月份前20天的交易量有了明显的拉升,和八九月份相比,提升了30%左右,一些楼盘出现了久违了的排队购房现象,也足以说明政策起到了效果。

他说,南京的政策是表明政府的一个态度:保持房地产市场平稳健康发展的态度。而从初期效果来看,市场信心的稳定、楼盘人气的提升等有了较为明显的促进作用,而最重要的是“防止了交易量的下滑”。

政策是为了“满足合理的住房需求”

“在此之前,南京的政策因为地方政府的局限性,很多政策没有到位,效果存在部分欠缺。”郭宏定透露说,有了国家政策的出台,下一步南京首先要积极执行国家的“大政策”,并“进一步完善南京地方政府之前出台的20条新政,还将在国家政策允许的范围内出台新政策”。

他说,国家和南京地方政府的政策其实都具有一个共同的目的,就是要“满足合理的住房消费需求,所有政策的最终目的都必须支持合理消费,尽可能地满足老百姓的住房需求”。同时,政策的目的是为了“防止房地产市场波动,防止大起大落的局面出现,要控制住房地产市场的波动幅度,使波幅震荡变小”。

专家解读

中央此举值得关注

新政中“地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策”尤其值得关注,此举表明中央政府为下一步采取更加深入的政策留下空间,“有关部门希望在年底前激活房地产市场,尽快使市场信心恢复,如果短期内不能恢复,地方政府在救市方面可以发挥更大作用。”

——复旦大学金融研究院房地产研究部主任 华伟

短期肯定有效

政策出来肯定是好事,买房人的负担减轻了嘛。从降低契税、下调利率等多个组合拳来看,对楼市的刺激肯定是有,一定会有促进作用。效果能持续多长时间实在不好说,但短期内肯定有效。

——南京365地产家居网副总经理 邢炜

最终以复苏房地产为目的

这对整个楼市肯定会有影响的,中央政府给各个地方政府放权,是“让他们先干起来再说”,而各地政府下一步将可能会采取进一步的措施,加大对楼市的“扶持”力度。不过,中央主要关注的还是弱势群体和保障住房的建设,希望对弱势群体能有所帮助,但综合各项政策来看,“最终都是以复苏房地产为目的”。

——南京苏鼎房地产研究所所长 宋坚

后期还有陆续政策出台

从全国的经济形势来看,这次调整只是其中的一个步骤,相信后期还会有其他政策陆续出台。而从以往政策出台之后的规律来看,每次政策的出台将会引起市场在短期内反弹。所以,此次新政的出台,也将会引起楼市在未来的一小段时间内出现反弹现象。

——南京网尚房地产机构副总经理 简飞

通过高成交量刺激内需

政策主要针对的还是买房人,是鼓励买房人入市买房,也是中央希望通过房地产撕开一个缺口,来拉动内需,是希望“通过低房价、高成交量的方式来刺激内需”,把经济风险降低到最低限度。“这个目的是促进交易、终止观望。”能不能达到这个目的呢?他认为,这些政策会产生多大的影响,现在还很难说。如果税收减了,但房价没有调整到位,消费者还可能选择持续观望。

——南京工业大学房地产经营管理系博士 吴翔华

新政难撼房价跌势

现实中,各地房价实际下降的不多。去年的房贷新政出台以来,房地产预期已经彻底异变,消费者基于房价走低、房价下降幅度可能加大的考虑,或观望或弃购。这次政策完全体现的是“中央政府继续加大保障民生投入力度,切实解决低收入群众基本生活”,对90平方米及以下普通住房带来一定的刺激作用,可对90平方米以上的房地产销售、对整个房地产市场的影响不会太大,依然难撼房价继续下跌的大势。

——上海《国房分析咨询报告》首席分析师 陈真诚



究竟怎么给楼市松绑争议很多

开发商看法

重拾楼市信心

南京新景祥房地产公司总经理龚子桂认为,这一政策防止了南京楼市像深圳那样大幅下跌局面的出现,说明国家的调控政策已经从“从紧转向到救市的方向”,对买房人的信心刺激将非常有效,市场复苏有望。契税的降低加上南京之前的购房补贴,对一些首次购买90平方米以下的群体,可以是“零契税”,买房人的负担大为减轻,而政策也将慢慢“调理”目前房地产市场低迷的病状,恢复买房人对楼市的信心。

楼市逆转有点难!

不过,龚子桂也担心地表示,这“一针下去”,作用会有多大呢?有作用,但不能指望非常大。因为真正对房地产商的松绑政策没有出台,比如对开发企业的税收减免政策没有看到,因此缺钱的开发商还是会选择“抛售”。

他认为,“只有出台有利于开发商缓解资金压力的政策,才能真正拾回对楼市的全面信心”,开发商不缺钱了,

银行分析

不会立竿见影

交通银行首席经济学家连平表示,从短期来看,相关政策不会给楼市带来立竿见影的效果,因为主导楼市的因素主要是预期,目前来看除了有真实需求的购房者之外,其他购房者依然抱有观望态度。他认为,房地产市场的回暖需要在一段时期内一系列因素的配合,因而此次政策的出台从中长期来看,对房地产市场构成利好。

连平认为,此次有关房贷利率下调和降低首付的政策,对银行经营的影响有限。一方面来说,降低首付和利率可以增加一部分购房需求,银行的按揭贷款业务可能会收益;另一方面,利率的降低可能会收缩银行的利差。但总体来说,按揭贷款在各家银行的业务中占比不大,因此对银行的总体经营影响有限。

此前,有关二套房贷放松的呼声日趋强烈,而市场预期政策央行将会出台相关政策,不过从此次出台的政策来看,政府依然将焦点集中在首套住房方面,连平认为,这说明目前政府依然考虑低收入群体,满足自住为目的购房者的需求,“不过如果市场继续往下走,对于二套房的政策也是有可能进一步放松的。”连平表示。

网友说法

只降购房贷款利率是要逼开发商降价

昨天,财政部新政一经发布,立刻引发了众多市民的关注。虽然发布时已经超过晚上7点,但众多网友还是在网上热议此话题。

“国家都出手救市了,可见楼市危机之严重啊!”不少网友都这样认为。但记者联系上一位“看跌”的网友却告诉记者:他就是做房地产这一行的,其实开发商看到这个政策可能并不是最高兴的,因为开发商们最期盼的“放松房地产开发贷款”的政策没有出台。如果放松开发贷款,开发商就能坚持高价不降价,把贷款成本如数加到房价里,虽然价高但可以很快稳住市场信心,让购房人再次觉得“房价不可能降”,有自住需求的市民会很快恢复购房。这是挽救楼市最快的办法,但因为积蓄了更大的风险,因此国家一直不肯采用。果然,这一次也没有放松。

降低购房人的贷款利率又意味着什么呢?“开发商想要解决自己的资金问题,就要想尽办法让购房人来买房,让购房人去银行贷款,通过购房人把银行贷款拿来给自己补血。”一位业内人士告诉记者:这样既不会让购房人对中央的调控政策失望,让他们从中受益,也迫使开发商去迎合购房人降低虚高房价的呼声。

购房人会想:你这楼盘成本有多少?究竟值多少钱?只有让他们觉得“划算”才会买。这个过程中,房价会向成本价靠近,房价里的“水分”会被真正挤掉。

南京楼市的一位资深专家预计,11月起南京会有更多楼盘更快地选择降价。至于楼市什么时候恢复到正常交易量?“至少几个月吧,降价也有副作用,会动摇普通购房人的信心。”

本版撰文
快报记者 尹晓波 孙洁

股市影响

对房地产等板块有提振作用

国都证券分析房地产策略分析师邹文军认为,该政策对于房地产、金融等板块肯定有提振的作用,尤其是房地产板块,因此它直接刺激消费购房,随后反映到公司的业绩上,业绩好了,公司的每股收益就会随之增

加。但至于影响有多大,目前很难判定。就目前而言,虽然市场继续下跌的空间已经不大,但受制于全球经济的下滑,而短期内整个市场的下跌局面如果不得以扭转,板块行情也将是昙花一现。

据《京华时报》



楼市新政已成为目前社会关注焦点。本版图片均为资料图片

