

购房拿0.5%的补贴 南京暂不取消

官方回应:政策针对自住和改善型住房消费,今年12月31日停止

在“国十条”房地产颇为严厉的调控新政出炉之后,有买房人担心了:现在对房地产打压这么厉害,原来规定的购房拿补贴的优惠政策,会不会也由此而取消呢?昨天南京市官方人士表态说,今年的购房优惠政策是针对自住和改善型住房消费的,并且已经明确截止日期是2010年12月31日,不会因为调控的大背景而取消。

□ 快报记者 尹晓波



调控之下,房地产成了很热的话题 资料图片

补贴针对自住和改善的

从今年1月1日起,在南京市出台的“市20条”楼市新政中,提出了“继续支持居民自住型和改善型住房消费,抑制投机性购房”,规定:“在本市首次购买普通住房(144平方米以下,容积率1.0以上,不含酒店式公寓,下同),给予房款总额0.5%的购房补贴;夫妻双方在本市仅有一套住房,在2010年1月1日至2010年12月31日内出售原住房,并重新购买普通住房,给予房款总额0.5%的购房补贴。”

这样的优惠政策会不会因为此次“国十条”新政而紧急叫停呢?“没有这样的考虑。”昨天南京市住房保障和房产管理局相关负责人明确表示,南京市出台的购房补贴政策

本来就是针对自住型和改善型的,和这次国务院的“国十条”新政并不矛盾,并且去年12月25日出台之后,“已经明确截止日期是2010年12月31日,不会因为现在的调控大背景而取消,自住型和改善型的购房人可放心。”

3600户家庭领到补贴

从今年1月18日开始,南京市11个区联网可查询并开具购房证明,实际开出了多少份?南京市房产局档案馆相关负责人介绍说,截止到昨天,南京江南八区范围之内,共计开出3600份购房证明,只要是首次购房以及改善“换房”的,都是可以按照既定的购房补贴政策,享受到房产契税0.5%优惠的。

自住和改善不低于30%

南京网上房地产统计数

据显示,今年以来,南京市江南八区的主城范围之内,共计成交二手住房19653套,3600份的购房证明大体占到了近20%的比例。相关人士预估说,改善型的住房消费有个“卖旧买新”的滞后性,这一比例也应该在10%~20%之间,因此南京总体楼市的自住、改善型的购房人为数不少,保守估计应该不会低于30%的比例。

有楼市专家认为,如果这次“国十条”的组合拳新政能够将投资、投机的买房人大部分“清除”的话,自住和改善的比例肯定将大大增加。当然,要是政策调控之后,房价大跌的话,这一轮是“买涨不买跌”,还是“多种需求铲底再次推高楼市”,目前还不好下定论。

》最新消息

央行罕见披露贷款投向 房价暴涨确由资金推动

央行20日发布的最新数据显示,一季度房地产贷款继续增长,其中,个人购房贷款新增5227亿元,季末余额同比增长53.4%,比上年末上升10.3个百分点。这也是央行罕见的就单个季度发布金融机构贷款投向报告。数据充分说明,一季度房价高涨背后,信贷资金推动因素明显。根据不久前国家统计局公布的数据,2009年,全国完成房地产开发投资36232亿元,比上年增长16.1%。其中,国内贷款11293亿元,增长了48.5%,这部分资金大部分来源于银行。由此应可预期,加强对信贷资金的调控,可能成为下一步楼市调控的重要政策选择。 —财

》楼市心态

“房黑”“房托”打口水仗 捂盘?抛盘?有点纠结

在“国十条”的暴风骤雨之下,“有房者心惊胆战,担心房价大跌,无房者拍手称快,希望房价跌得越多越好”,由此形成了“房黑”(“拉黑”房价)和“房托”(托高房价)两大派网友之争。

没买房的人——希望房价大跌,被骂作“房黑”

这次新政出台之后,网友“继续等待”针对自己一直想买的南京某楼盘,在这家楼盘的QQ群里发表意见说,自己一直想买,看到这个小区的二手房房价从1.2万元/㎡涨到了1.9万元/㎡,最近中介公司打电话给她“现在二手房报价只有1.7万元/㎡”,于是她觉得房价还要大跌,很开心。

哪知道,此言一出,立即遭遇了一些网友的“攻击”,说她是“房黑”,故意来“拉黑”房价。

在多家房产网站的业主小区讨论版上,对于房价下跌的判断,意见也都大体形成了两派,买了房子的业主显然是怕房价下跌自己吃亏,认为房价不可能跌下去,而没买房子的更多希望房价跌多点。

开发商是“捂盘”还是“抛盘”

对于各家本来选择今年开

卖的楼盘而言,因为市场观望情绪的与日俱增,在投资客大批离场、新政细则未见明朗的气氛下,一些开发商心态也开始分化:是“先捂盘不卖”还是“赶紧撒腿抛盘”呢?

“肯定要开。”南京广厦置业新联广市场总监唐登洋直言不讳,“因为现在还不是最困难的时候,怕后期的政策更紧”,“国十条”一针对下去,药性还没完全显现出来,趁着这个时候开盘跑量,应该还是比较适合的。“你可以在别人还没有愿意调整房价的时候,先行适当改变原来的定价策略,适当优惠会刺激买房人跟进”,不然的话,后续政策更为严厉时,你想跑估计都来不及了。

不过,另一派开发商的意见是:现在政策不明朗,买房人都在观望,一开盘肯定卖不掉,卖不掉就要降价,一降价越没人买,楼市下行将成必然趋势,“如果资金还算宽裕的,没有必要赶着这一波卖房”。

“从4月20日要求开发商领证10天内必须开卖之后,已经有4家楼盘照样来申报领证了。”南京市住房保障和房产管理局一名人士透露说,今年4月份以来,一周时间内,10多家楼盘申请领证是正常的,因此这4家楼盘申请领证,总体看出开发商并没有因为政策因素而放缓开盘步伐。

》房价追踪

打算卖1.8万元的便宜了两千

昨天刚刚领到商品房预售许可证的雨花台区小行路上的名城世家花园楼盘,这次总共推出了270套房源,之前备案的房价一律是1.8万元/㎡,新政之下,打算卖多少钱呢?“4月底开盘,均价在1.6万元/㎡吧。”售楼处的售楼员说,现在可以交诚意金3万元,开盘当日还可以享受3万元的优惠,也就是“3万元诚意金可以当6万元房款用”。

有业内人士表示,该楼盘位置的房价卖到1.6万元/㎡,本身就属于高的了,现在比原来的备案报价1.8万元/㎡便宜了两千,显然是受到新政影响的一种“停涨”现象,但还不能说是降价,只能说明开发商的房价预期走低了。

不过,板桥的金地自在城楼盘也刚刚领了80套花园洋房的

预售证,价格倒“涨”上去了。“1.5万元~1.8万元/㎡不等吧。”这家楼盘售楼处的售楼员报房价显得不太肯定,一再向记者强调说:“目前的这个销售价格还没有最终确定。”他还表示,前期楼盘卖的是高层房源,售价在1万元/㎡,这次是6层带电梯的洋房产品,价格自然不能和高层的比较,也不能说房价涨了5000—8000元/㎡,只是针对的销售客户群不太一样。

“在购房人普遍观望的形势下,买方市场也已悄然形成。”南京安格佳房产经纪公司总经理朱一东说,正是楼市由卖方市场急转直下直接过渡到买方市场,这样的楼市才显得尤为可怕,其实和买房人一样,开发商也都处在“心里没底的观望氛围中”。

》专家分析

炒房时代有望告一段落

受高盛事件和房产调控升级的双重影响,国内股市出现暴跌,新一轮杀跌是否已经开始?国内房价将如何变化?著名财经评论员叶檀在央视表示,中国炒房时代将告一段落。

叶檀表示,从现在来看的话,市场其实还是维持一个震荡式的判断。从技术上来说,它有可能下行到2800点,甚至到2800点以下。但从整个的市场情况来看,它现在维持一个震荡式。下行之后,会有反复的这么一个过程,对于投资者来说,

我想关注股指,除非你是做股指期货的。关注股指之外,其实最重要的是一些板块的选择。我们知道从去年下半年到今年,事实上一些中小股,或者一些表现比较好的股票,已经上升得非常多。对于房价走势,叶檀表示,“我对房地产新政的评价是三个字,稳、准、狠,它对于市场的调控是非常有利的,中国的炒房时代,恐怕就要就此告一段落。”从现在来看的话,房地产市场,我想未来会保持一个下行,然后告别炒房时代。

》快评

房价大跌到底有无可能

□ 快报评论员 张洪

买了房的希望涨,没买的希望抄底,市场里这两种心态任何时候都有,都属正常。用口水仗形容尤为贴切,因为再怎么闹腾,房托不可能托得上,“房黑”也永远拉不黑。

关于房价走势的分析最近喧嚣尘上,各种说法让人莫衷一是。到底是一路大跌不止?还是短暂下行后企稳?这恐怕是新政调控下很多人关心的问题。回答之前,我们实在很有必要弄明白每一轮调控背后的真实意图。

其实,从去年年底的第一轮调控开始至今,国务院关于调控意图的表述就没变过:遏制房价过快上涨,而不是所谓的打压楼市。大家都知道,2009年全球金融危机蔓延时,中国的经济率先企稳,实现全年“保八”的经济增长目标。可以这样说,在经济疲软之时,房地产业成功担当了发动机的角色。

只不过,这台发动机在四万亿和天量信贷的“加油”之下,越转越快,越转越疯狂,不但想买房的老百姓难以忍受,而且事实上中国的经济状况也开始难以承受:通胀压力明显增大,一业畸大、百业凋零。

降温势在必行!但一样需要软着陆。

于是,我们看到政府用开始很温和,提高存款准备金率以收缩信贷,提高土地出让金首付比率以抑制开发商拍地冲动。然而,和此前每轮调控一样,由于市场上供少需多,由于保障房的明显缺位,由于刚需和投机并存,由于利益博弈的艰难,由于资本的逐利本性,发动机越是调速转得越发疯狂。

重症需用猛药!中央必须及时出手。于是,此轮调控之拳才显得特别的重:三套房停贷,二套房首付5成,利率1.1倍,就连首套房的首付也规定了门槛。这种不论改善型、投机型的“一刀切”,在调控史上实属罕见。

必须承认,2010年的经济形势依然复杂,二次探底的风险依然存在,加大投资带来的产能过剩阴影开始显现,消费和外贸这“两驾马车”仍是一脸疲惫。因此,我们可以预见的是,房地产业依然是支柱性产业,只不过,我们希望这架发动机良性而有序地运转。

从这个意义上来说,要让房地产业在经济发展中扮演只帮忙、不添乱的角色,最终的手段既不是单纯靠打压投资投机性购房,也不是片面强调住房的公益性质,恰恰在于把政府的交给政府,把市场的还给市场。



房价走势最受百姓关注 资料图片