

“限购令”一周年 南京少卖1.8万套房

去年2月19日,南京出台了“史上最严”的楼市调控政策限购令,已经拥有两套房子的家庭将无法购买第三套房。一年来,南京楼市成交量少了35%,昔日的投机客不见踪影,投资客锐减,刚需购房人成为楼市绝对主力。可房价到底降了没?一方面,无论是统计数据还是直观印象,房价的确降了;可另一方面,银行提高贷款基准利率,无形中抵消了房价下降的效果,让刚需购房人无法享受降价的快感。

□快报记者 马乐乐



成交量:这一年少卖了1.8万套房

限购令为“史上最严”,严厉程度就超过了以往任何一种调控手段:你有再多钱也别想买第三套房。

这一年,楼市成交量应声而落。根据网上房地产统计,限购这一年南京楼市成交3.3万多套房,同比少卖了1.8万套房,成交量下滑

35%,由于大户型房源陷入滞销,成交面积更是下跌了41%。

这一年,南京楼市八大板块中,除了仙林,其余七个板块的成交量几乎全部下滑。城中和城南的成交量都萎缩了一半,多以大户型和豪宅项目为主的河西楼市成交量更是下跌60%以上。而仙

林地区由于有两个刚需楼盘的上市,缓解了此前的“房荒”,这才让区域的成交量同比上涨。土地市场的成交同样呈现出低迷状态。流拍、延拍、取消拍卖屡屡发生,2011年南京土地出让金额约345亿元,与2010年的554亿元相比,锐减了37.7%。

买房人:投机没了,投资锐减

回顾限购一年来卖得火的项目,碧桂园凤凰城是必须提及的楼盘。这家位于句容的超级大盘,倚仗不限购、“低价”以及距离南京相对较近的优势,曾经创下了日销两千多套的疯狂纪录。此后,开发商碧桂园又在南京西北复制出了“欧洲城”和“城市花园”两个项目,让口袋里有钱的南京市民宣泄了投资欲望。

去年上半年,城东一家大型商业项目开盘,开发商在大型展

览中心摆下的场子如同开大会,数千市民蜂拥而至将这里挤得满满当当。在不少人发出“不便宜”的感叹声中,这家商铺楼盘半天卖掉了4.5个亿。

热衷于投资的市民,在去年上半年曾经创造了非限购楼盘的火爆,然而随着调控的深入,非限购楼盘也开始遇冷。从去年下半年开始,随着楼市的跳水,都市圈楼盘和南京的商铺、酒店式公寓项目也开始遇到销售困境,多家

楼盘都卖得不好。最近,南京一家酒店式公寓即将亮相,小户型、高单价的房源原本是不错的投资品,但开发商却将宣传人群面向刚需。“房价不涨,投机当然没有了,相反有不少炒房客还套在了楼市里。这一年来由于降价的效应,投资需求也在锐减之中。”业内人士表示,从各大机构最近的市场调查可以看出,刚需购房人已经占据了潜在买房人的八成左右,而剩余的的基本是改善型需求。

房价:的确降了,可买房成本没降多少

甬管降多少,房价真降了

限购一年来,房价究竟跌了没有?回答起来还真不那么容易。

过去的这一年,无论真降假降,开发商喊降已经成为常态。很多人对类似的事件有印象:武夷水岸家园“一口价”入市,高尔夫花园“高台跳水”遭抢购,万科金色领域“筑底”仙林湖引发大范围跟风……还有一个角度也能看出房价到底降没降:去年下半年开始,南京各大板块都有楼盘遭老业主“维权”,而导火线就是降价。

从国家统计局70个大中城市的房价变动情况来看,刚刚出台的2012年1月份报告指出,南京新房价格同比下跌1.7%,二手房价格同比下跌3.7%。一家房产门户网站的统计显示,限购这一期间,南京193家在售楼盘的房价下跌了2.8%,八大板块的房价全部下跌,其中江宁的跌幅最大,达到8.2%。这么看来,房价下跌没

有悬念,但另一家房产门户网站民意调查显示:只有25%的网友认为限购这一年“房价降了”,其余网友都把票投给“房价没降”。

房价是降了,可买房成本没降多少

数字上“降”了,感受却不明显,问题出在哪里?业内人士指出,除了降幅还不够大,部分房源尚未降价之外,银行的“趁火打劫”是主要原因。由于去年多次加息,银行在信贷收紧的情况下干脆上浮贷款利率,不但7折、8折利率成为“传说”,有的甚至要收1.2倍利率。

以首付三成、商业贷款七成、商业贷款30年购买一套总价100万元房子为例,按照基准利率总共需要支付168.5万元贷款,而按照去年通行的1.1倍贷款利率计算,则需要支付180.6万元贷款。哪怕开发商对房子降价10%,此消彼长,房子虽然降价,但效果却被贷款利率抵消,大多需要贷款

的刚需的实际支出成本,并未有太多减少。

今年关注房价也要盯住银行

“正因为银行贷款利率非常重要,因此与房价相比,银行的动作同样是刚需购房人所关注的。”业内人士指出,进入2012年之后,由于“手头宽松”,大多银行都已经恢复了基准利率,买房人的购房成本目前已经少了一些,这也是年后楼市成交量突然放大的原因。“今年政策应该还是比较确定的,继续维持从紧政策。央行刚刚宣布降低准备金率虽然并非针对楼市,但也是某种宽松的信号,如果年内降息,买房人真要好好考虑入市的时机把握了。”网尚研究机构总经理李智表示,限购一年来,楼市的去投资化效果明显,虽然限购未来可能取消,但替代政策会继续抑制投机和投资,长远来看房地产开发商的利润将会正常化,这对刚需来说,都是好事。

新华视点

新华社追踪调查 楼市政策“微调增多”现象

“过快上涨”已遏制,“合理回归”须加力

补贴首次置业者、提高公积金贷款额度、调整普通住房价格标准、让首套房贷利率回归基点……近期,一些地方和部门对楼市政策“微调”增多,被住房城乡建设部“叫停”的也时有出现,引起公众热议。

如何看待近期楼市调控的局部“小动作”?如何在调控中避免误伤“刚性需求”?“新华视点”记者追踪调查。

□新华社记者 叶锋 徐岳

一问

局部“小动作”增多彰显楼市“微调”?

春节前后,多地不少银行已对购买首套房的客户执行基准利率。

招商银行天津分行人员告诉记者,虽然目前多数银行仍执行首套房利率上浮10%的标准,但“回归正常水平几成共识”。央行近日宣布,2012年将首次置业主家庭信贷需求列入重点关注领域。

记者梳理发现,去年四季度至今,有10多个城市及部门在住房标准、公积金、土地等多方面对楼市政策作出“微调”。

除天津外,北京、上海、武汉等多个城市均已调整普通住房价格标准。合肥、南京等城市提

高公积金贷款额度,每户家庭最高贷款额度比原先增加10万至20万元。广东中山市则将“限价令”由去年的每平方米5800元上调至6590元,等等。

部分政策的变动被认为属于“例行动作”。上海市住房保障和房屋管理局相关负责人16日表示,现行普通住房标准实施至今已逾三年,房价、物价都已发生较大变化,适时调整使之更加符合市场实际,是政府一项例行管理工作,有利于在交易环节增加普通商品住房供应。

“但必须防止借‘预调微调’之名,搞变相宽松。”一些业内人士说。

二问

“抑制投机”与“刚性需求”如何兼顾?

16日,针对“为限价令松绑”的质疑,中山市有关部门作出回应:此前上调新建住房售价上限的举动仅是部门“试行措施”。芜湖市政府12日则宣布,对部分购房者进行补贴等有关措施“暂缓执行”。

“这些新情况出现,说明房地

产调控已进入非常关键的时期,只能坚守、不能后退,如果松动,就有可能前功尽弃。”中国房地产业研究会副会长顾云昌告诉记者。

在此过程中,成交量的持续

下滑也备受关注。上海易居房地产研究院预计,2012年主要城市商品住宅的成交量将延续去年下半年的低迷态势,全年商品住宅成交量将下降20%。

一些开发商正考虑顺应调控要求,调整产品结构和销售策略。复地集团董事长张华告诉记者,今年将进一步加大中小套型普通商品房销售比重,并通过价格调整加快“跑量”。他说,目前瞄准“刚需”以量换价的策略在开发商中渐成共识,需从政策上对“刚需”给予应有鼓励。

三问

促使房价“合理回归”还需要什么?

温家宝总理近日强调,房地产调控目标一是促使房价合理回归不动摇,二是促进房地产市场长期、稳定、健康发展。

市场正进一步向调控预期的方向变化。中国指数研究院提供的数据显示,今年1月,内地十大城市商品住宅平均价格同比下跌0.62%,这是自2010年6月以来首次出现同比下跌。同期,全国统计的100个城市商品住宅平均价格,则是连续第五个月环比下跌。不少专家认为,在此轮调控中,“遏制房价快速上涨”的目标已初步达到,有利于“房价合理回归”的动力也在增强。

但部分业内人士提出,如果楼市过度下行,也会带来不容忽视的影响。“土地出让金收益中,用于保障房建设的有10%,用于教育的有10%,用于农田水利的有10%,目前许多政策设计本身就对土地市场形成了很高的依赖性。如果土地市场长期偏冷,地方的财政压力就会非常大。”长三角地区一位地方官员告诉记者。

由此不难理解,“当中央对楼市采取刺激政策,地方会成为刺激效应的‘放大器’;当对楼市

采取收紧政策时,地方会充当其中的‘稳定器’。”顾云昌说。

顾云昌提醒说,随着楼市调控持续深入,各级政府和企业、银行、中介等多方博弈会加剧,调控将面临更大考验。

有关专家认为,当前,各级政府应凝聚楼市调控共识,防止“变相宽松”;同时需加快保障房、房产税、个人购房信息平台等制度建设,避免未来房价再次出现“大起大落”。



楼市冷暖引人关注 新华社发