

7大政策利好密集刺激后 最好的楼市红利年已经过去了吗?

今年,无疑是近年来楼市政策红利最为密集的一年。

首套房首付比例将至7年来最低、五次降息后房贷利率也降至近10年最低,加上营业税免征年限“5改2”、公积金“公转商”……正如很多业内人士在接受采访时所说,今年的政策利好比每年都要多,但如此密集的政策红利,究竟会给市场带来怎样的影响,楼市后续还有多少政策红利呢?

现代快报记者 胡海强



CFP供图

2015年重大楼市政策利好回顾

政策1

房贷利息降至近10年来最低

自2014年11月以来,央行降息次数已多达6次,其中5次集中于2015年。也就是说,2015年平均两个月降息一次,贷款基准利率由年初的6.15%,降到了目前的4.9%,下降幅度高达25.5%。记者在统计时发现,商品房的商业贷款利率已是近10年来的最低水平,而公积金贷款利率早已是“历史最低”。

政策2

首套房首付降至近7年最低

3月30日,央行、住建部、银监会联合下发通知,对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房,首付比例调整为不低于40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住住房,首付20%;拥有一套住房并已结清贷款的家庭,再次申请住房公积金购房,首付30%。

9月1日,住建部、财政部、央行通知,拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的,最低首付比例由30%降低至20%。

9月30日,央行和银监会联合发布关于房地产的重大政策,在不实施“限购”措施的城市,对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,最低首付比例调整为不低于25%,接近2008年的2成首付。

政策3

公积金实行“公转商”

8月25日,市住房公积金管理中心出台《南京市个人住房公积金贷款转商业贴息贷款暂行办法》,规定本应由公积金中心下发的贷款,可由商业银行下款,公积金中心向银行补贴因商贷多出的利息。

9月30日,住建部、财政部和央行联合发布《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》,自10月8日起,全面推行公积金异地贷款业务,有条件城市要推行住房公积金个人住房贷款资产证券化。

政策4

营业税免征年限“5改2”

3月30日,财政部发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》,通知要求,自3月31日起,个人住房转让营业税免征年限由5年恢复至2年。个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

政策5

“两孩”政策全面放开

10月29日,从中央会议传来消息,全面

实施一对夫妇可生育两个孩子政策。这是实施了30多年的计划生育政策的重大调整,预示着计划生育政策改革的大幕正式拉开。全面放开“二孩”引起地产圈业内人士普遍热议,一致认为对于楼市是重大利好。

政策6

“9050政策”正式取消

今年8月21日,市规划局官方微博发布消息,南京市相应调整商品住房供应套型比例政策。

今后新出让居住用地将不再限定住宅套型比例,对于已出让在建商品住房,在不改变土地性质和容积率等必要规划条件前提下,允许适当调整套型比例。

9月中旬,市规划局发布了《关于调整商品住房套型比例有关规划要求的通知》,通知中指出,今后南京新出让的住宅地块,规划条件中都将不再限定住宅套型的比例,通知称,开发商如果需要调整套型比例,应在申报规划设计方案审批时提出书面申请。至此,存在了18个月的“9050政策”正式退出南京地产圈的舞台。

政策7

“江北新区”正式批复

7月初,江北新区的一纸批复让整个江北彻底点燃,随之而来的,是江北有史以来的天量成交,以及迅速攀高的价格,如今,2万对于江北来说,已是现实。

未来刺激楼市政策仍会出现 但效果不大

对于今年政府频繁出台政策救市,同策咨询南京公司副总经理杨锐认为,这主要是政府希望用市场手段去解决市场问题,让房地产市场进行自我调节,今年的很多新政其实是放开“旧政”,例如取消“9050”等。

不过,相比以前的调控手段给市场带来的立竿见影的效果,今年调控政策显得频繁而力不足。新景祥业务发展与咨询顾问中心

总经理王慧表示,靠调控手段去拉动房地产市场是越来越难了,因为房地产的人口红利已经到顶了,房地产市场的刚需需求在下滑,所以才会出台全面放开二胎政策,刺激改善需求,增加新的需求。

而最好的红利年是否就此已经过去?王慧分析,根据目前的经济形势,后期政府还是会继续放松政策环境,比如放松贷款利

率、首套房比例、公积金贷款额度等,都是有可能的。另外,政府一再强调去库存,而中国房地产真正的库存都积压在三四线城市,后期政府的调控政策有可能偏向三四线城市。

“如果以去库存为主要目标的话,年底之前可能还会有刺激楼市的策划出台。不过,后期政策对楼市影响也不会大,楼市最终走向还是会由供需决定。”杨锐表示。

房价拐点是否临近?

蓝风机构副总经理 翁忠平: 明年市场调整或从四五月份开始

明年南京市场出现调整拐点的概率比较大,现在预测会从明年的四五月份开始出现,年初可能还会受今年成交量火爆的惯性影响。今年南京市场上改善和投资客较多,这应该是透支了明年的一部分需求的。毕竟改善和投资需求的可持续性较差,今年购房

后明年再次购房的可能性较小。

另外,就今年的热门板块江北来说,明年可能也会出现一定程度的“降温”。如果价格继续上涨的话,有可能会影响成交量。像现在的高新区等板块,相对于新区获批初期来讲,成交情况已经逐渐趋于理性。

保利地产江苏公司营销总监 许昌芸: 明年楼市调整的幅度不会太大

明年南京市场可能会有周期性的调整,但调整的幅度应该不会太大,属于楼市正常的波动范围之内。不过,如果明年的南京市场依然有大量本地和外地投资

客涌入的话,调整拐点出现的可能性就会变小。另外,随着新区获批后各种利好的不断兑现,明年的江北市场应该还是会表现不错。

同策咨询研究部总监 张宏伟: 2016年或将爆发楼市新危机

南京的楼市需求在各项政策和利好的刺激下开始集中释放,整个市场已形成惯性的涨价局面。但繁荣背后是“救市”政策不断刺

激不断透支楼市需求的结果,背后潜伏着楼市新危机,而这场危机极有可能在2016年爆发,届时,楼市可能将陷入新一轮调整周期。

江北楼盘开发商负责人: 改善需求的释放已见瓶底

今年是南京楼市的大年,从成交量和房价都能一眼看出来,江北国家级新区的利好和楼市各种需求尤其是改善需求的集中释放,是支

撑今年成交量和房价双涨的主要因素,虽然局面很喜人,但2016年的市场如何,谁也不好说,至少改善的需求已经快看到瓶底了。

房价点评网南京机构高级分析师 周颖: 明年房价的调整或出现下半年

在今年年底到明年1月份,全市的成交量和房价都将达到制高点。但楼市在冲高之后会有一定的惯性,预计在明年一二季度之交,全市将首先出现量的下滑,楼市成交数据出现波

动。而在成交量下滑压力之下,开发商才会主动调整房价,加之明年上半年开发商的业绩指标压力不大,房价调整或出现在下半年。整体而言,明年楼市将是先扬后抑的过程。

南京新景祥房地产经纪有限公司副总经理 何晔: 明年下半年楼市将要“重新定义”

目前楼市整体氛围还不错,楼市会存在一定的惯性,所以明年上半年楼市还是保持上扬的态势,只不过楼市温度会不及今年。而到明年下半年,从去年年底到今年出让的高价地块会陆续入市,供应量比较

大,而且现在库存比较高。供求关系会失去平衡,明年下半年楼市的市场将要重新定义,但称不上“拐点”或者“下坡”,楼市状态相对平稳,成交量和价格不会出现大幅度下跌。