

本报与新浪四川联合调查显示 楼市新政颁布后 过半网友持币观望

楼市新政观察

系 / 列 / 报 / 道

楼市新政会不会对房价造成影响? 新政背景下,市民是否打算买房或者卖房? 楼市新政实施后,如果房价出现拐点,商品房不再是最好的投资品,你会怎么办?

昨日,本报联合新浪四川进行了在线调查,截至昨日下午5时,调查结果显示,“房价是否会下跌”是此次国务院发布楼市新政以来,网友最关注的问题。近一半的网友认为,目前的新政策仅能在短期内对房价造成影响;三成以上的网友认为,尽管是史上最严厉的楼市调控措施,但如果物业税和住房消费税还没有征收的话,即意味着楼市调控的最狠招数还没有使出。

四成网友 新政可抑制房价过快上涨

楼市新政发布以来,老百姓目前最关心的是什么问题? 昨日的调查显示,四成以上网友最关心“房价是否会下跌”。此外,大家更关注“将来买房是更困难还是更容易”以及“如何找到比买房更好的投资渠道”。

楼市新政对房价会造成什么影响? 近半的网友认为楼市新政仅会在短时间内对房价造成影响,从长期来看并没有什么太大影响。也有四成以上的网友认为,在房贷政策上做大调整,提高二套房首付和基准利率,暂停三套房房贷,会达到抑制房价过快上涨的目的。两相对比,持两种观点的人差距并不明显,前者比后者仅多出4.9%。

三成网友 开征物业税才能打击炒房

尽管楼市新政有可能在短期内影响房价下行,但网友们普遍认为,楼市调控最狠招数还未使出。

三成以上的网友认为“开征住房特别消费税或开征物业税”才是对炒房打击最大的措施。只有当地方政府不再依赖土地财政,加大力度打击

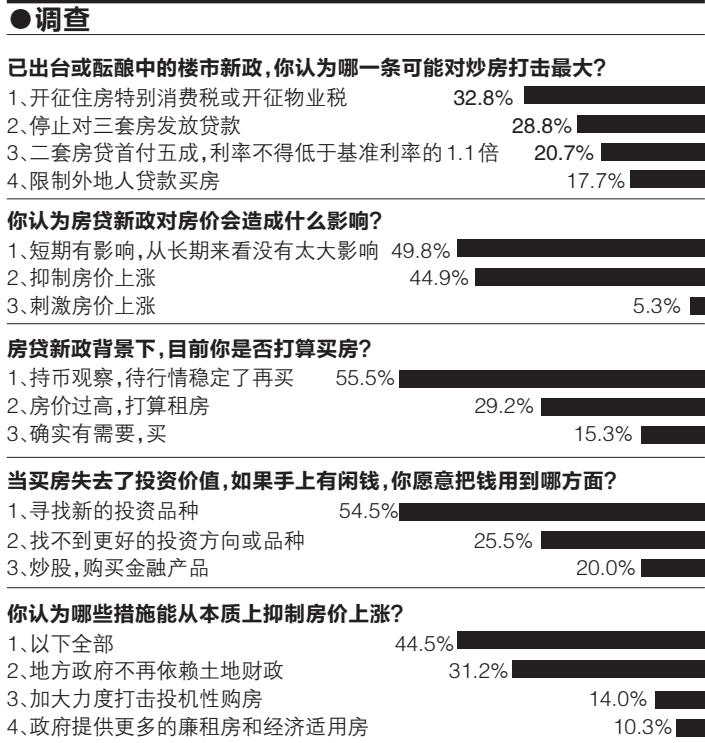
投机性购房,政府为市民提供更多的廉租房和经济适用房,才能从本质上抑制房价过快过猛上涨。

投资动向 4成多套房拥有者不急于出手

也正是在这种背景下,无论是有刚性需求,需要买房的人,还是手上拥有多套房产的人,都陷入浓郁的观望氛围中,表现得非常谨慎。调查显示,55.5%的购房者选择持币观望,准备待行情稳定了再下手。在拥有多套房产的市民中,58.2%的人表示要等待时机,在合适的时候再处理。

买房一向被市民认为是最安全的投资品种,如今楼市风云变幻,假如房价遇到拐点掉头向下,买房或将不再是老百姓最喜欢的投资方式,那么,老百姓手头上的闲钱将何去何从? 财产性收入投在哪个领域才能更加安全呢?

调查发现,超过一半的人正打算寻找新的投资品种;近三成人士表示找不到更好的投资方向或品种;只有两成的市民愿意炒股,购买金融产品。由于找不到更好的投资方向,四成以上的二、三套房拥有者并不急于将手中多余的房产出手,而是只租不卖。



图据 CFP

超过一半的人正打算寻找新的投资品种 只有两成的市民愿意炒股

首付比例提高 购房者能否退房?

律师支招:正式合同签订前,首付和利率发生变化,可以要求开发商退款

楼市在新政下是否会出现拐点? 现在能不能买房? 新政背景下产生的购房纠纷该如何解决? 昨日多名读者给本报发来邮件,提出了自己最关心的问题,并通过本报和有关专家和单位进行沟通。您还有什么疑问,赶快发邮件至 flowersu11@163.com。

未签订合同 可要求开发商退还定金

有读者提问:我于3月26日在龙泉订购了一套房子,属于自住型,主要当时考虑父母年龄大了,要过来和我们一起住,但城里的房子太贵只能勉强在龙泉买套三房,在订之前一再强调我最大限度只能接受4成,8.5折利率,销售人员告诉我完全没有问题,但由于该项目销售火爆,跟我约定的签合同时间为4月15日,也就是新政出台之日,我去签合同时被告知必须首付5成,1.1倍利率,该政策我确实无法承受,只能退房,但开发商不同意。就此类情况我想有很多人也遇到了,希望帮我们咨询一下该怎么办?

解答:四川英济律师事务所律师欧阳九认为,如果这位读者在正式签合同前被开发商要求交了类似诚意金或者定金,即代表双方达成了一个“附条件合同”,意思就是说,在满足当时的首付和利率条件下,读者才买房子。如今首付和利率都发生了变化,读者可以要求开发商退还他交的钱并退房。

新政效果 未来一个月可见分晓

张小姐提问:国家出台的政策预期多长时间能有明显的效果,使工薪阶层能够买得起房子?

解答:SOHO中国董事长潘石屹在博客上就房产新政的一些

焦点问题进行了解读,称楼市“拐点”正在逼近,房价到底如何变化,未来一个月时间就可以见分晓。住房的成交量会迅速降下来。高房价区域停止给第三套住房贷款,可以抑制一部分市场上的需求,对抑制住宅过高房价有好处。

买房前先确认 是否支持公积金贷款

李女士提问:为什么很多楼盘不能使用住房公积金贷款,这使得很多买房子的工薪族不得不支付商业贷款的高利率,什么时候所有的楼盘都能用公积金贷款?

解答:成都住房公积金管理中心工作人员说,买房子是否能使用住房公积金贷款,主要看开发商有没有和成都市住房公积金管理中心签订协议。建议需要用公积金贷款购房者,首先向开发商确认是否支持公积金贷款,如果对方不支持,可以到其他楼盘购买。是否和中心签订协议,要看开发商的意愿。

成都公积金贷款 最高可贷40万

蓉蓉提问:成都市住房公积金贷款额最多能贷多少钱? 最长能贷多少年? 购买二手房怎样办理公积金贷款?

解答:成都住房公积金管理中心工作人员说,成都市住房公积金贷款最高金额为40万,最长贷款年限为30年。购二手房办理公积金贷款,可找担保公司,担保公司全权负责。

“Bzzrg”:建行什么时候开始执行房贷新政策?

解答:建行四川个贷中心昨日回复说,已经在执行房贷新政策。

成思危: 房市将回归以消费为主导

在18日召开的“2010年投资与理财年会”上,经济学家成思危表示,在中央出台一系列货币、土地和税收等政策后,房地产市场开始出现理性回归。随着调控重心转移到保障和民生等基础领域,房地产市场将回归以消费为主导而非炒作投资主导的市场。

李稻葵: 今年是新一轮房改元年

“现在的房地产上涨是最后的疯狂。”清华大学教授、央行货币政策委员会委员李稻葵认为,房地产行业即将迎来较为快速的下滑。

李稻葵表示,不能再以调整的思路看待房地产行业,而应将2010年看做新一轮房地产市场改革元年。一系列政策举措明确地表明了政府的决心,投资者必须看到这一变化。他说:“因为政府意愿在,老百姓抱怨在,两头的压力会促使地方政府采取根本性措施着力开发保障性住房,加大供给。”

据《中国证券报》

土地市场成交降温 上周20城市成交面积降69%

中国指数研究院发布的统计报告显示,上周20个重点城市共推出土地63宗,环比减少54%;推出土地面积459万平方米,环比减少30%;成交土地23宗,环比减少60%;成交土地面积106万平方米,环比减少69%。

统计还显示,上周20个重点城市整体楼面均价为2407元/平方米,环比上升12%。

据《上海证券报》

刘明康: 严限炒房和投机性购房

4月20日,中国银监会召开2010年第二次经济金融形势分析通报(电视电话)会议。银监会党委书记、主席刘明康出席会议并作重要讲话。刘明康强调,银行业金融机构要充分利用国际金融危机形成的倒逼机制,切实转变发展方式,坚持科学发展,提升发展质量,严防大的代偿性风险,力争在公司治理、经营机制、内部控制、风险管理等方面取得质的提高,赢得发展的主动权,同时为国家的经济转型、结构调整做出新的贡献。

刘明康全面分析了2010年一季度国际、国内经济金融形势。他指出,今年一季度我国经济企稳回升趋势进一步显现,但宏观经济运行仍面临严峻挑战。因此银行业金融机构要积极应对存量风险,有效管控面临的新的潜在风险。

刘明康指出,要贯彻国家调控政策,加强土地储备贷款管理,严控房地产开发贷款风险;认真落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知精神,实行动态、差别化管理的个人住房贷款政策,严格限制各种名目的炒房和投机性购房;各大中型银行还要按季度开展房地产贷款压力测试工作。

央行:一季度个人房贷增长超五成 房地产贷款在人民币贷款中的占比达到32.53%

央行昨日发布了《2010年1季度金融机构贷款投向统计报告》。报告称,一季度我国主要金融机构及农村合作金融机构和城市信用社房地产人民币贷款新增8457亿元,季末余额同比增长44.3%,比上年末高6.2个百分点。其中,房地产开发贷款新增3207亿元,季末余额同比增长31.1%,比上年末上升0.5个百分点;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。

个人消费贷款继续增长。1季度,全部金融机构人民币个人消费贷款新增5725亿元,同比多增3698亿元,余额同比增长57%,增速比上年末加快8.4个百分点。信贷投放拉动消费,扩大内需方面起到了一定的作用。

国家早已为楼市调控做好准备 ●吴旭晖

房价会不会跌? 能跌多少? 身边无数的朋友问起我这个问题。梳理政府2009年以来采取的种种措施,得出这样的结论:这次,国务院动真格了。“国家正在下一局关于房价的棋,每一步都在计算之中。”一位银行的朋友如是评价。

看看国务院措辞的改变,从年初的“促进楼市的健康发展”到“坚决遏制房价过快上涨”,这里面的改变绝对不仅仅是几个字的变化,更体现了国家稳定房价的决心。

按照经济学的观点,成本、供需和消费者预期是影响价格的主要因素。

首先看成本,此次房贷政策被誉为“精确打击”,目标直指炒房者。有数据显示,贷款买房者占有购房者的50%,此次的房贷新政大大提高了购房者的购房成本和杠杆收益,真正伤到了炒房者的筋骨。

而在供需方面,国家不断增加经济适用房和廉租房的供给。北京的二手房市场,在新政出台之后,房源激增30%,购房者下降80%。

再看看成本。由于出售土地获得的收入占地方财政收入极大的比重,这也是“房价不会下跌”的最大理由,但随着此次国务院十号文件,明确提到

问责制,把房价同地方官员的“乌纱”联系在一起。

最后是消费者预期,购房者的态度很明确,就是观望,而炒房者似乎有些坐不住了,深圳甚至出现一次性清空680套房子的炒房者。或许,房价真的要跌一下了。

其实,回顾2009年以来的种种措施,可以得出这样的结论,此次对楼市的调控是必然的,国务院也一直在做准备。

经济的转型需要付出代价,国家也预料到了这样的代价,所以,早已做好了准备。

2009年银行拨备大幅提高。2009年底,银监会更是表示大银行年内不良贷款拨备覆盖率要达到150%。如果你以为,这只是为了应对金融危机而采取的措施那就大错特错了。事实上,这是国家为调控房地产市场而布的局。

如今,各大银行的拨备基本都已超过150%,也就意味着,即使不良贷款全部损失,我们的金融市场依然能够正常运转;一季度我们的GDP同比增长11.9%,大大高于全年8%的目标,国家有这个资本,完全可以承受因对楼市进行调控而产生的负面影响。

我相信,只要调控没有达到目标,还有政策会出台,那就是“房产税”。

城市让生活更美好 Better City Better Life

国美电器 — 参与世博盛会 国美生活美

2010年上海世博会授权零售商

世博服务热线 021-962010

4月23日起, 46"全高清平板电视进入

4990元 时代

就在国美

清华同方 TSINGHUA TONGFANG

见证低价奇迹

国美五一世博黄金周

活动日期:4月23日-5月7日

买得到 才是硬道理

4月23日 国美全川启动 五一购物黄金周

五一特价 海量发售

先打折 再送礼 再返券

华西手机报:彩信版(含上网方式):发送JH到10628566;订阅新闻精华版:3元/月;发送TV到10628566;订阅体育版:3元/月;发送CJ到10628566;订阅财经版:5元/月。华西手机报:短信版:发送:华西精华:发送到10659492711;定制:资费:3元/月,不含通信费;华西媒体:发送到10659492709;定制:资费:3元/月,不含通信费;华西风尚:发送到10659492710;定制:资费:3元/月,不含通信费;便民快讯短信版:发送到1065949216;定制:资费:1元/月,不含通信费。