

刚需贷款应回归优惠

字号 大 小

2012年02月09日14:32 来源: 和讯房产 作者: 21世纪不动产

[欢迎发表评论](#)将本文转发至:          

央行2月7日在其官方网站发布的消息称,在房贷方面,要继续落实差别化住房信贷政策,切实支持保障性安居工程建设和支持普通商品住房建设,满足首次购房家庭的贷款需求。这是近3年来再次明确提出要满足首次购房家庭的贷款需求。

21世纪不动产分析师粟日认为,央行此次表态,可视为对此前多方呼吁的回应,虽然措辞相当温和,但毫不含糊地透露了对刚性需求的信贷支持。业内专家近年来一直呼吁主管部门,对首次购房家庭在信贷方面给予最大的支持。

粟日表示,央行仅提出要“满足”需求虽然是个进步,但还远远不够。去年底,住建部提出要优先保证首次购房家庭的贷款需求,但央行此次将“优先”二字去掉了。他建议,居民购买首套房应回归到2008年首付两成、利率7折的优惠政策,而且中央政府部门应将这一政策固定下来,使之不会因为房地产市场的波动而变化。首套房是居民基本住房权的一部分,是百分之百的刚需,给予信贷优惠也是不少西方经济体的通行做法。粟日还表示,下一步希望能将属于刚需的改善性需求(各地可严格界定其标准),也能回归基准利率,而不予上浮,目前改善性需求均被视为二套房,利率普遍是基准利率上浮20%,首付6成。

据21世纪不动产集团金融服务部门反馈,年后确有部分金融机构对首次购房贷款提供优惠,最高可达85折,这与央行的表态应有密切关系。不过这种优惠并非整体性的。



据链家地产市场研究部统计，北京去年下半年入市的项目在今年1月份零成交的项目共有94个，其中有52个项目的累计签约率不足50%。链家地产市场研究部冯联联认为，房企未来除了要面临资金压力，老项目还会面临新项目的价格竞争。去年下半年入市的项目滞销较为严重，且多是高价拿地。若今年不加紧销售，将会在去年低价拿地的项目陆续入市后，面临更严峻的价格考验。预计2季度将出现今年的首轮降价潮。

北京中原三级市场研究总监张大伟认为，楼市暴利时代已经过去，楼市已经彻底入冬。“预期房价在6-12个月内还有10%-20%的下调空间，而且一线城市在政策执行力度和房价下调幅度都会明显影响全国。”张大伟称。

21世纪不动产分析师粟日表示，虽然首套房信贷获得政策性支持，春节过后陆续有部分金融机构将首套房利率回归至基准利率甚至优惠利率水平，但由于整体调控方向不变，开发商降价一步到位，加快销售回款，仍然是2012年的最好选择。（来源：21世纪网）

(责任编辑：桑国锋)

分享到：

中国建设报

春节：楼市与欢乐无缘

■ 本报记者 张东林 综合报道

春节长假刚过，一则北京春节楼市“零成交”的消息就引起众多媒体关注。

对此，北京市住房和城乡建设委相关负责人迅速回应称，这是因为春节期间，北京市暂时停止了房地产交易权属管理系统等服务，未及及时上传新房和二手房网签数据造成的误解。

不过，《中国建设报·中国住房》记者根据节日期间实地探访了解，以及查阅的各地楼市成交数据判断，相对于春节这个中国传统喜庆佳节带给人们的欢乐而言，各地的春节楼市似乎与欢乐无缘，处在楼市调控中的房地产企业，注定要在寂寞中度过一段相对漫长的时光。

21世纪不动产分析师陈光石接受记者采访时表示，“从现有情况看，一季度楼市继续大幅走低几乎已成定局，在全国‘两会’之前，没有哪个城市敢了松动现有调控政策，哪怕是情理之中的微调也不敢。”

交易惨淡

龙年春节的红火气氛似乎并未给楼市带来一丝暖意。节日期间，北京、上海、广州、深圳等一线城市成交稀少，上海楼市成交量跌至2006年以来的最低水平。业内人士认为，房地产调控料难放松，购房者多持观望态度，春节之后一线城市楼市很可能继续维持低迷，房价回落压力可能进一步加大。

据记者观察，节日期间，北京楼市极为冷清，不少楼盘纷纷提前关门放假。据伟业我爱我家集团统计，1月16日-22日北京全市新建商品住宅网签总量为536套，环比前一一周的网签总量下跌76.2%，与去年同期相比下跌83%。

另据搜房网数据监控中心统计，1月22日至25日，上海市新建商品住宅成交仅16套，同比下滑33.3%；总计成交面积1749平方米，同比2011年春节期间的2400平方米的签约量萎缩了27.9%，是2006年以来的最低水平。价格方面，春节期间上海地区楼市成交均价为每平方米1.7099万元，同比下滑8.3%，全市17个区县中仅9个区县有项目签约，市中心区域则全军覆没。

广州春节楼市也遭遇寒流袭击，春节期间才卖出24套新建商品住宅，日均成交量不足4套。而2011年春节期间的“新国八条”的冲击，广州市新建住宅网签量日均成交仍有8套。业内人士戏称春节楼市为“没有最低、只有更低”。

虽然广州也有不少楼盘春节期间照常工作，但楼盘实际定价令购房者处于观望状态。广州市区的楼盘为适应春节期间的推让认购享受额外9.8折优惠的措施，但仔细研究却发现，该楼盘春节期间折后定价还高过元旦开盘时的均价。广州的另一楼盘君汇上品，春节期间每平方米2.2万元的价格也与元旦前后相差不多。

1月22日到26日，深圳房地产信息网每日统计显示，新建商品住宅连续5天没有成交记录。1月27日，出现两套成交，且均为90平方米以下的小户型；1月28日，成交了15套，其中每平方米均价1.3万元的龙华花半里贡献了8套成交量。统计显示，深圳楼市去年或将积压起逾千万平方米的总供应，若成交不能有效放量，地产商今年将面临更大的销售压力。

颓势难改

对于春节后楼市的走势，不少业内人士表

北京青年报

广厦关注 ■ 编辑/周宏 ■ zgsd@ynet.com
■ 美编/赵延 ■ 贵校/李良 房霞北京青年报
BEIJING YOUTH DAILY

房价下跌 套牢六成去年买房人

数据显示,2011年北京新建商品住宅成交均价为21314元/平方米,而2012年1月份新建商品住宅成交均价为18288元/平方米,比去年全年下降14.2%

元/平方米比下降2.41%,与去年2月最高点15447元/平方米比降12.05%。而郊区二手住宅成交均价同比降11.9%。

石景山等五环外的次中心城区价格下降也相对明显,降幅在10%。中心四城区新房价格坚挺,二手住宅同比降幅6%-7.5%,降

有些投资者选择了割肉。据一些房地产中介机构反映,北京管庄区域门店挂牌情况有些异动,部分业主已主动降低挂牌价:一居降5万-10万,二居10万-20万。当前市场环境下,投资者担负着较大的成本压力,多套房产的投资者尤其甚。一位客户2010年底购买了北

● 投资亏损率在60%以上

据21世纪不动产抽样数据显示,2011年北京二手房市场成交价普遍下跌。21世纪不动产提供的261个楼盘抽样数据中,成交价同比下降的有157个,持平的有30个,上涨的只有74个,超过2/3的楼盘价格在持平或下降。

157个下跌楼盘中,跌幅最高的是望京新城项目,成交价格同比下跌29.17%,接近30%。领秀慧谷排行跌幅第二。至2011年12月,北京领秀慧谷的平均成交价格同比下降27.54%。管庄区域价格下跌也很严重,以尚东园为例,该项目平均成交价同比下降了15%。

157个下跌楼盘中,同比跌幅超过20%的有18个,10%-20%的有56个,10%以下的有83个。从这些数据推算,如果在2011年初投资北京房地产市场,亏损或被套牢的高于60%,不赚不赔的只有11%,能产生投资收益的仅有28%。投资风险远比投资者想象的要高。

● 房价下跌趋势仍在继续

据21世纪不动产主城区领先价格指数显示,2011年1月,北京市主城区领先价格指数为113,2011年12月,指数跌至107,相当于2010年10月的水平。数据显示,2011年12月,北京价格指数同比下降3.71%,相比同年1月下降了5%。北京主城区二手房价格指数同比下降,这表明,楼市最坚挺的部分也已受到明显冲击,整个北京房价的松动程度可见一斑。

21世纪不动产分析师翟日认为,限购政策至少在今年之内不会出现实质性松动,年初,信贷政策也没有如市场预期的放宽,货币再度转向宽松的时间和程度,可能不如市场预期的那样乐观。在这几大因素的作用下,2012年上半年,一线城市房价可能会以小幅下降为主。一些2011年之前入市的投资者可以考虑出手,对于那些2011年初或之后入市的投资者来说,因为市场价格反弹的几率并不大,亏损继续增加是大概率事件。

■ 文/本报记者 周宏

2012年1月与去年同期相比

北京各城区二手商品住宅价格变化情况统计表

朝阳	海淀	石景山	丰台	东城	西城	东城 (崇文)	西城 (宣武)	亦庄	通州	全市
-9.06%	-8.49%	-12.49%	-9.05%	-6.50%	-7.02%	-7.73%	-6.43%	-11.76%	-12.09%	-3.10%

以下为30个降价明显的楼盘

区域	楼盘名称	2011年1月	2012年1月	同比
华威桥	山水文园	48261	41000	-15.0%
	周庄家园	19491	17000	-12.8%
四方桥	紫南家园	25300	19000	-24.9%
	世纪东方城	24000	20604	-14.2%
望京	融科橄榄城	35848	32615	-9.0%
	季景·沁园	26706	23737	-11.1%
	东湖湾	34504	30947	-10.3%
四惠	远洋天地	30008	26647	-11.2%
太阳宫	凤凰城	37383	33255	-11.0%
	碧水云天	52299	46000	-12.0%
万柳社区	万泉新新家园	52225	46386	-11.2%
永定路	碧森里	28097	24377	-13.2%
北沙滩	中天国际公寓	22881	20000	-12.6%
上地	橡树湾	32246	28881	-10.4%
田村	幸福时光	25907	22975	-11.3%
方庄	时代紫芳	30642	25500	-16.8%
	芳城园	24231	20746	-14.4%
六里桥	三环新城	20328	17200	-15.4%
	万年花城	25310	21998	-13.1%
	旭日嘉园	27613	23000	-16.7%
马家堡	城南嘉园	27170	24000	-15.3%
	京品小区	24105	21280	-11.7%
西罗园	珠江骏景	23073	20900	-9.4%
	慧时欣园	23963	21000	-12.4%
草桥	恋日嘉园	27502	24000	-12.7%
	永乐小区	20471	16000	-21.8%
玉泉路	远洋山水	27870	24027	-13.8%
	荣丰2008	19249	17000	-11.7%
广安门外	幸福家园	39106	34500	-11.8%
	金地格林小镇	25125	22400	-10.8%

(以上表格由北京中原市场研究部提供,数据仅供参考)