



对于城市居民来说,购买住房不仅仅是满足居住需求,而且更多涉及到家庭未来收入的跨期分配与财富的合理配置。因此,透支购房能力,实际上是居民在房价上涨预期与个人收入增长缓慢的双重压力下所作的艰难抉择。近期,记者周边有越来越多的朋友买房意愿日加强烈,无论是改善性住房需求还是刚性住房需求,他们纷纷“败倒”在日益高企的房价面前,而我市城区新房供给速度显然无法满足这群人的购房意愿,因此他们中的一些人被迫走向了二手房购置的道路。今天,我们就从以下四个方面,来探讨部分居民即使在透支购房能力的前提下,也不得不买房的原因。

“四大效应”致居民 “不得不买房”

1

财富保值效应

我国历来有“以末致财,用本守之”的传统,而土地就是所谓的“本”。演变到现在,“本”又体现为房产。房产比黄金更能抵抗通货膨胀。2006年至今,部分热点城市热点区域房价上涨7倍,同期黄金价格最高才升了4倍。特别是当前我国居民投资渠道狭窄、投资工具稀少,而社会财富保值需求极其旺盛。相比较而言,投资房产更能实现资产保值、增值的目的。

2

婚房效应

购房是一种经济行为,更是一种社会行为。对于即将步入婚姻殿堂的青年男女来说,住房已经成为不可或缺的前置条件。“丈母娘需求”真实而又普遍,是住房刚性需求的重要组成部分。

不管房子多大,结婚都得有个窝,而在中国的传统消费观念上,对住房的需求,买房往往远远大于租房,人们都试图通过购房来寻求心理上的相对安稳。因此,网上盛传的“丈母娘逼高了房价”的说法还是有一定道理的。

3

恐涨效应

虽然部分居民并不具备购房能力,但还是要透支未来收入,想方设法筹集资金购买住房,其根本原因在于担心房价继续上涨。十年的调控,房价不仅没有下跌,而且达到惊人高位。由此可见,房价上涨预期存在很强的路径依赖,实现根本逆转难度较大。

4

财富示范效应

住房市场的羊群效应,并不是居民的盲目跟风选择,而是具有深刻的内在逻辑。观察他人经济行为,不仅可以收集风险信息,而且是进行风险决策体验的一种有效途径。事实证明,2003年以来,决定购买房产的人,都从房价的快速上涨中或多或少增加了真实或纸面财富。可见,房地产市场财富示范效应非常惊人。(综合)

新闻 1+1:关注北京“国五条”调控细则

作为全国楼市的风向标,我们有理由关注北京的楼市动向。为落实北京“国五条”调控的细则,北京住房公积金管理中心7日发布《北京住房公积金管理中心关于实行住房公积金个人贷款差别化政策的通知》(以下简称《通知》),该《通知》特点如下。

二套房贷首付提至 70%

“新国五条”地方细则出台后,被认为调控力度“全国最严”的北京,昨日率先上调二套房贷首付。无论是公积金贷款还是商贷,二套房贷款首付比例都从此前的60%提高至70%。《通知》明确指出借款申请人购买第二套住房的贷款首付比例不得低于70%、贷款利率为同期首套住房贷款利率的1.1倍。对于此前社会热议的二套房认定标准,《通知》规定,对于在北京市住建委房屋交易权属信息查询系统中显示无房,但有1笔住房贷款记录或1条公积金提取记录,符合第二套住房贷款条件的借款申请人,即“无房有贷”的申请者,仍执行贷款首付比例不得低于60%、贷款利率为同期首套住房贷款利率1.1倍的政策。

购房透支行为或增大房价上行压力

提到购房透支行为,在客观上对房价上涨形成压力。若以世界银行关于发展中国家合理房价收入比为4到6来衡量,即使考虑我国国情和历史发展阶段,将这一标准上浮为6到8,部分城市也明显高出合理范围。这不仅表明部分楼市可能存在泡沫,而且反映出相当部分居民购房能力被不同程度透支,增加了未来房地产市场运行风险。应该看到,购房能力过度透支,将导致住房需求集中性前移,增加当期房价上涨压力,增大未来波动风险。

规定高收入者月供不低于月收入 50%

《通知》规定将从2013年4月8日起根据职工住房和收入情况对贷款实行差别化政策。新政策对月还款金额做了限定,为避免高收入家庭长期占用贷款资金,使更多中低收入者获得贷款支持,《通知》就职工收入情况明确,人均月收入超过北京市职工月平均工资3倍(含)以上的,其月还款额原则上不低于其月收入的50%;月还款额在不低于贷款月最低还款额的基础上,应不低于住房公积金的月缴存额,使住房公积金全部用于住房消费。

据了解,2012年北京市的职工月平均工资是4672元,乘3是14016元,折合成年薪就是168192元。就是说如果北京一位职工年薪超过168192元,则公积金的每月还款额不得低于7008元。

支招:着力降低房价收入比

为保证房地产市场健康平稳运行,势必要求采取综合性措施,着力降低房价收入比。一是扩大投资渠道,向民间资本开放一些有盈利前景的投资领域,推出更多投资工具,让居民有更多的投资选择。二是充分运用税收杠杆,当前要严格执行个人房产转让所得净值按20%征收个人所得税的政策,进一步发挥税收杠杆调节收入分配作用,减少财富示范效应。三是加大保障性住房建设,保障性住房建设总体滞后于商品房市场开发,且建设资金来源明显不足,可考虑出台优惠政策,充分吸收社会公众资金,鼓励符合条件的企事业单位参与保障性住房建设。四是合理引导社会预期,这不仅需要权威的政策解读,更需要加强监督,及时发现并纠正地方在政策执行中的偏差。(据《济宁晚报》)