



# 楼市新政出台,到底买还是卖?



3月30日,央行、住建部、银监会联合通知:调整个人住房贷款政策,二套房贷款最低首付比例降至四成;与此同时,二手房转让营业税免征期限由5年改成2年。

此次“新政”备受业界关注。一是,二套房贷最低首付比例降至四成。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,最低首付款比例调整为不低于40%。同时,缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房,最低首付比例下调为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,最低首付比例为30%;二是,二手房满2年免征营业税。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。

全民纠结到底是该买还是该卖?买房者卖房者都不知所措。有房的固然开心,但

也纠结:是直接买二套房,还是卖了再买?没房的更纠结:是在新政利好下直接下手,还是再观望一下等风口过了再说?而在新政出台之前,刚签署预售购房合同的购房者,更是纠结,刚下单的房子还要不要?毁合同要付违约金,按合同来又要多掏腰包。二手房业主调价,开发商暗示调价时间表;买房的担忧,卖房的观望;银行出新政,中介忙电联,可以说,“新政”后的这个小长假,市场进入纠结状态—到底买还是卖?

新政出台后,笔者走访了多个房产在售项目销售中心发现,改善型需求正逐渐增多,如果说改善型需求受益于此新政,那刚需购房者则是在房企大幅让利的态势下进入市场。首先,政策层面来看,是全面利好。但这些政策仅仅是将过去的调控政策进行松绑,如此看来就仅是一个市场化回归。其次,消费者的购房意愿是否强烈,与能否购买,是否有能力购买是明显不同的。市场在新政推动下,预计今年二季度房地产市场将会进一步回暖,而随着新开工建设项目的增加,新增供应量加大,存量

逐步消化,产品结构逐步调整,2015年的房地产市场,依然是一个分化的局面。

二套房首付历年政策变化:

2007年9月27日,央行、银监会联合发文,二套房贷款首付比例不得低于40%;2008年12月,已经贷款买房,但人均住房面积低于平均水平,申请贷款购买二套房,可享受首套房贷款优惠政策;2010年1月,国十一条”出台,要求加大差别化信贷政策执行力度,二套房贷款首付款比例不得低于40%;2010年4月,二套房贷首付提至五成,对贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付款不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍;2015年3月30日,拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,最低首付款比例调整为不低于40%,缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房,最低首付款比例为20%;对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,最低首付款比例为30%。

(据《新疆日报》)

## 不用怀疑 这是刚需的春天

3·30楼市新政释放的信号幅度超过了许多人的预期,是救市还是稳市?是楼市反转大戏的一个大拐点还是只给楼市一个短暂喘息机会?业界争议仍在继续,然而,毫无疑问,刚需的春天已经来临!

中国人有句俗语:看菜下饭。投机者往往喜欢以小搏大;投资者看中的是资本回报,有钱投,却回报时间表无期,舍不得出手;刚需者,才是这一法则的坚定执行者。

从去年9月底开始的利好政策大多最利好刚需者,如今,刚需的购房成本可以说是最接近低位的时候了,何以讲?

限购依旧没有完全松绑,曾经的房地产投资者或许还没能套现呢,即便二手房满两年可以免营业税,但若若干年前高位买进的房子,恐怕现在没有涨价甚至还下降了,至少在清远这样的案例很多。目前无论是全国还是清远,商品房供应量远远大于需求量,尚处于去库存化阶段,房价上涨的预期尚不明朗,投资者哪舍得大规模进入?尤其是哪舍得将赚来的微薄利润交给银行?

相反,房贷利率两次下调,满足一定条件二套房可以作为首套房,即便仍有房贷的二套房购买者也可以享受四成首付,无论如何都在为刚需者减负。目前房价未涨,相反无论是宏观层面还是清远这样的微观市场,供远远大于求,成交量还未见明显增加,许多楼盘仍以

打折、一口价促销。仅以3·30新政出台前后对比算一笔成本账。刚需买二套房时仍有10万元首套房贷款没有还清,二套房面积为130平方米的4房,单价5000元/平方米,总价65万元,按照3·30新政之前政策,首款最少六成39万元。现在则可以付四成首付,首付款为26万元,比此前少了13万元。当然,3·30政策之前也可以享受四成首付政策,但必须提前把首套房按揭款还清,这样该刚需者需凑足36万元。

看菜下饭,如果你是该刚需者,手上握有18万元现金,3·30新政如果没有出台,你会马上出手还是延迟购房计划?我想大多数人的答案已经很明显。

我们往往还有一个容易忽略的成本:房贷利率上下浮动比例。尽管目前还没有大的变化,但从全国市场来看,一些地方开始松动,从以前在基准利率上浮5个点、10个点,甚至20个点到现在出现了9.5折、9折,甚至有低至7折的下浮利率。当然要等到普遍下浮七八折的利率再出手,或许会错过了很多机会。

当然还有另一个变数,目前股市正在不断上演着涨停大戏,人们对当前的股市的信心远远大于楼市,逐利的资本不会蠢到撤离股市而选择还有很多不确定因素的楼市,或许也影响一部分刚需者的入市。

然而,没有人怀疑系列政策和当前环境对刚需者前所未有的利好。刚需者,出手吧,不必犹豫!

(据《南方日报》)

