



2015年在一系列政策刺激下楼市回暖

今年可能出台的

楼市政策大猜想

2015年,楼市走过了不平凡的一年,政策千方百计去库存:供应端,控制土地供应;需求端,降首付、降利息、放宽公积金、调税费。2016年,楼市的主基调仍然是去库存,特别是需求疲软的三四线城市库存问题更为显著。为了去库存,2016年政策极有可能成为救市的主力。2016年,还将有哪些政策会实施?将会对我们的生活带来怎样的影响?

猜想一

适当降低商品住房价格

2015年12月21日召开的中央经济工作会议提出,“鼓励房地产开发企业调整营销策略,适当降低商品住房价格”。

相较购房补贴,“降价”更能诱惑普通老百姓买房。如今高企的库存靠农民工解决,但前提是农民工要买得起房,要有足够的实力,除了购房补贴外,降价的效果看似更大。当然,“降价”更多的是指向三四线城市。

不过,业内专家认出,购房者千万不要抱有“大降、特降”的期待。分析认为,中央鼓励降价不是强制,对于中央的号召,房企可以依据自身情况而定。

地产专家刘德科称,很多

购房者看到“鼓励降价”这些字眼,就在心里盘算,是不是该等一等?但是降价是市场行为,不是政府鼓励,地产商就会买账。当前正热销的楼盘,要他们降价,恐怕不太可能了。

刘德科称,滞销的楼盘,或没什么人问津的尾盘,倒还是有可能降价,不是因为政府鼓励降价,而是市场对地产商的惩罚——要么是因为他们定价太高,要么是他们的产品做得太烂。这些房源只有猛烈降价,才有可能卖得动。

对于绝大多数城市来说,楼市不再是一荣俱荣、鸡犬升天,而是由几家欢乐几家愁到只能割肉。

猜想三

外地人也将可住公租房

中央经济工作会议提出,要明确深化住房制度改革方向,以满足新市民住房需求为主要出发点,以建立购租并举的住房制度为主要方向,把公租房扩大到非户籍人口。

业内专家称,这里面蕴藏的政策信号不一般,首先是明确了我国的住房制度是“购租并举”,而顺应这个思路,更把公租房的保障范围进一步扩大到非户籍人口。这就打破了固有的一元化的“以购为主”的住房问题解决思路,未来政府将会把住房保障的重心放

在公租房上。

此次,该表述的一个重大变化是,明确并肯定了自然人和机构进行商品房投资的行为,并且鼓励他们,这与过往的调控政策强调“抑制投资性需求”是有根本差异的。房地产市场上一度被“妖魔化”的包租公、包租婆们终于得到正名了。

这有可能激励更多人投身这个新兴行业,从而涌现出更多的YOU+、链家。对于租房者,是个好事。对于“小米公寓”等机构投资者来说,更是进一步发展壮大的利好和福音。

猜想二

首套房首付款比例或降

去年的中央经济工作会议提出,化解房地产库存,要取消过时的限制性措施。

中央经济工作会议的这一表述引发高度关注,对于房地产市场的“限制性措施”,公众感受最为直观的就是购房、贷款等方面限制的取消或放宽。

目前,除了北京、上海、广州、深圳等一线城市外,多数地区已取消限购政策。年初,住建部要求各地进一步降低公积金贷款门槛,增加贷款额度,各地均积极响应。

亚太城市房地产研究院院长谢逸枫表示,从公告中提到的“取消过时的限制性措施”中,不难看出,当下限贷、限价、限售、限售政策已经没有存在的必要性,应该及时取消。

在贷款等方面,有业内人称,首套房首付款比例或降至10%。

首付下调能最大程度激活刚性需求,可以降低购房者入市门槛,缓解当前大部分三四线城市、半数以上二线城市库存相对较大的市场压力,对楼市去库存将发挥最为显著的推动作用。

而对于市场各方担心的房贷危机,有专家认为,发生的可

能性很小,而首套房发生信用危机的可能性更是微乎其微。

目前有些农二代计划在所工作的城市安营扎寨的,手头又不富裕,在首付25%的基础上再次下调至20%左右,无疑能大大降低他们的买房门槛。房产专家丁祖昱认为,首套房首付降至10%将是2016年楼市去库存的终极大招。

同样,虽然今年二套房首付降至4成,但对于部分刚改善客户仍存在着一定的换房压力。为了释放部分刚改善客户的需求,2016年二套房首付有望下调,业内预测有望降至2成。

据了解,从2003年到2010年,中国首套房购房者的首付比例最低只有20%,然后随着市场升温才提高至30%。

地产专家刘德科称,以前房价暴涨的时候,很多城市的相关部门要求地产商做涨价备案,超过备案就不让买,甚至备案价太高的话就不发预售证。

后来楼市行情不景气,很多城市的相关部门又要求地产商做降价备案,如果降幅超过一定程度不给批。简单说,就是不准地产商降价。将来这些限制性措施将逐步取消,让楼市更加尊重市场。

猜想四

将农民工纳入公积金缴纳体系

中央经济工作会议提出,“要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求,通过加快农民工市民化,扩大有效需求,打通供需通道,消化库存,稳定房地产市场。要落实户籍制度改革方案,允许农业转移人口等非户籍人口在就业地落户,使他们形成在就业地买房或长期租房的预期和需求。”

这其实是在要求各地再降低“购房落户”的门槛。

除了北上广深,几乎所有城市都有针对外地人的“购房落户”政策,但是差异较大:比如郑州要求交社保1年以上,苏州要求交社保3年以上,杭州要求交清房款不能有按揭,

武汉仅允许一家3人落户等。而这些都是“购房落户”的障碍。

目前中国城市人均住房1.1套。从“供给侧”需求来看,真实的需求来自农民工。目前三四线城市的库存问题较为严重,如果在购房、落户、租房等方面提供条件的话,农民工是很大的一股购买力。

还有专家认为,应将农民工纳入公积金缴纳体系。目前安徽芜湖市已率先推广进城务工农民缴存住房公积金工作,选择芜湖县作为试点。从2015年8月起,芜湖县规定进城务工及从事自由职业的农民,均可缴存住房公积金并申请公积金贷款购房。

猜想五

房贷利息抵扣个税

业内专家称,该项政策能够切实提高购房者的购买力,特别是对改善型需求的刺激或更为明显,短期内,一旦实施,将在一、二线城市引爆楼市,对于库存去化会有明显的促进作用。

另外,二手房交易税费今年有望调整,去年营业税“5改2”着实让二手房市场火了一把,预计2016年营业税、契税等房屋交易税费都

有所调整。

同策咨询研究部总监张宏伟称,去年房地产利好政策频频出台,利息更在一年内降了5次,如今贷款门槛降低了,房贷总利息较去年降低不少,预计2016年仍然有1-2次降息、降准机会,这样可以释放更多的市场流动性,刺激宏观经济复苏的同时,也为楼市去库存带来利好影响。

(据新浪网)