

房贷细则出台穗楼市不“感冒”

二套房贷虽有松动迹象,但细则不清晰致市民仍持观望态度

相关链接

4大原因导致市民继续观望

原因1 税费利息降幅杯水抽薪

尽管财政部对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一下调到1%,减少了0.5个百分点,同时央行也在两个月内降息3次,但不少看楼者认为,这些降低的税费和利息与楼价相比,依然是杯水抽薪。

在海珠区广州大道某楼盘看楼的张先生表示,最近一段时间看了市区不少楼盘,总以为现在楼价降了很多,但看了才知道,降幅仍很小,现在市区楼盘的价格依然超出自己的购买力。

他举例说,之前12000

元/平方米的楼盘现在降到9800元/平方米起,均价还在万元以上。宝岗大道几个大型楼盘也一样,从13000元/平方米降到现在的11000元/平方米,算下来一套市区住宅仍要100万元以上。就算降了一点利息和税费,也就少了几千元,对于总体楼价来说,减少的幅度是微乎其乎。

此外,在宏城广场看楼的不多市民也表示,目前总体楼价仍很高,尽管房管局公布的数据显示,今年9月广州楼价已破“九”字头,但市区楼盘的跌幅仍不大。

原因2 二套房贷款尚未松绑

虽然多家银行均出台了房贷细则,但对于第二套房的房贷政策仍未见松绑,业内人士认为,这将是制约楼市回暖的重要因素之一。

有消息称,银监会在各大银行房贷细则欲出台时,紧急重申原二套房规定不变,银行不应趁机将二套房列入“改善型购房”,并要求各银行严格执行去年出台的

二套房贷款相关政策。

粤沛地产副总经理黄春分析指出,从目前市场的购买情况来看,市区楼盘的购买人群主要以二次或二次以上的多次置业者为主,大概占70%左右。而郊区楼盘由于价格的因素,吸引的买家大部分为首次置业者。“如果不给二次房贷松绑,市场很难大规模回暖。”

原因3 房贷细则语焉不详

专家认为,由于央行对“普通自住房”和“改善型普通自住房”等都没有做出详细的界定,因此不少买家仍感觉迷惑,这也是令其暂缓买楼的主要原因。

满堂红研究部高级主任肖文晓认为,建行有关“现在贷款买的房子由于面积小等原因不能满足住房需求,需要贷款再购买一套普通住房用来一家人居住,可以认为是改善型普通自住房”的界定有失公平,“如果一家人住

着200多平方米的大房子,而仍然认为房子太小需要换房,是否也可享受优惠利率?”肖文晓表示,此外,农行明确规定了首次购房首付款比例不低于25%,但对于普通自住房以及改善型普通自住房也没有做出明确规定。

据悉,不少楼盘近日接到的咨询电话,大多都是询问房贷方面的问题。由于银行细则不明确,让不少买家对现阶段楼市采取观望态度。

原因4 购房者认为救市刚开始

目前,全国开始大规模救市行动,包括出台房贷政策以及降低税费。但这并没有触动购房者的神经,反而让他们认为,救市行动才刚刚开始,继而选择观望。

在日前新浪乐居开展的一项网调查中,针对“国家开始大规模救市行动,你会持续观望吗”的问题,总共有

6436人参加了投票,其中5757人(近9成)的网民选择了“会”;选择“不会”、“不清楚”的分别占7.83%和2.68%。

有业内人士分析指出,政府的种种举措反而让买家对现在的楼市迷茫不清,不知道楼价的底线在哪里,自然会选择继续观望。



虽然多家银行已出台了房贷新政的细则,但关于二套房能否享受优惠利率仍语焉不详。
信息时报记者 徐凤 摄

房贷新政 最新跟踪·楼市

本版撰文
信息时报记者 罗莎琳

自上周建行、农行、光大银行等出台了房贷细则后,招行新房贷细则也从11月1日起正式实施。该细则规定,对于首次购房且购房面积在90平方米以下的购房者,首付比例为20%,且可获得30%的优惠利率。此外,交行也公布,新增客户首次利用贷款购买自住房,首付比例为20%,贷款利率为基准利率的0.7倍。

值得关注的是,招行方面决定,第二套房的利率优惠要根据各支行的审贷规定自行决定执行。“其实这是给了各个支行第二套房的自主权,应该说是二套房房贷有所松动的迹象。”满堂红研究部高级主任肖文晓表示。

不过,信息时报记者走访市场看到,新政并没有让楼市大为振奋,看楼者没有明显增加。对此,专家认为,新政细则语焉不详等是导致市民仍持观望态度的原因之一。

一手楼市

新政杯水车薪 人气依旧冷清

日前,央行、财政部等部门出台了多项针对房地产的“救市”措施:从2008年11月1日起,对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一下调到1%;同时,中国人民银行10月29日晚间也宣布下调存贷款基准利率,这是央行在短短一个多月时间内连续三次降息。

降税降息的首个周末,信息时报记者走访珠江新城、东晓南等多个区域了解到,看楼者依然没有明显增加。

而宏城广州某楼巴司机也表示,这两天看楼的人和平时周末并没有太大区别,“每小时一班车,人最多的时候整车也就坐了一半人。”不少买家表示,目前楼价依然

处于高峰状态,即便下调了税费和利息,对于总体楼价来说,也是杯水抽薪。

不过也有例外,一些大型社区90平方米以下的单位成交不俗。上周六,锦秀香江推出600多平方米超大豪宅的同时,也推出了100多套89平方米的中小户型,推出当天就销售了近20套。

二手楼市

业主信心增强 买家咨询增多

与一手楼市的冷清相比,二手业主对新政的反应更为乐观。新政执行的首个周末,信息时报记者走访广州不少二手中介发现,咨询客较往日多了不少,一些放盘业主也停止了一而再、再而三的降价。

上周六,记者在中原地产逸景分行门口看到,有两三个买家正在咨询,二手经纪也在不停为他们介绍笋盘。刚毕业两年的买家小刘表示,自己手头已有点积蓄,正好现在新政出台,因此希望能在今年买一套小户型单位以圆自己的住房梦。

由于此次新政大部分

是针对首次置业者的利好消息,因此首次置业的买家咨询电话比原来稍微多了一些。

据满堂红地产相关负责人介绍,旗下不少分店的咨询电话比以前明显多了,“每天都能接到十几个咨询电话,大多是首次买房的人,问的都是中小户型的价格以及贷款和税率方面的问题。”

“不过,很多买家仍在等待银行细则或地方政策出台,以观察市场走向。”满堂红一名销售人员表示,目前买家们最关注的还是价格。

由于买家热度增加,一些业主的心态也逐渐放

平缓。满堂红跑马地分店店长张绍辉表示,新政出台使得不少业主高兴起来,很多业主都认为政府出手救市是二手房市场回暖的一个信号,所以一些原本特别急于出手的业主变得不急了。

和平家园一套70多平方米的两房单位,业主在近一两月的时间内,从最开始的70万元降到68万元,上个月初甚至降到60万元。但随着新政出台,业主打电话到中介公司表示价格要再加2万元才卖。“政策能拉动中小户型的需求,所以还不着急卖。”该业主表示。