关注 房|贷|新|政

央行、银监会出台第二套房贷新政后——

七成消费者延缓购房

□本报地产评论员 李真

9月27日,《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》(以下简称《通知》)发布,对商业性房地产信贷政策进行调整,引起了市场的极大关注。尽管此次新政的具体细则至今尚未明确,但是随着黄金周的冷淡收场以及金九银十接近尾声,新政对房地产市场的影响已经开始显现。

据美联物业数据显示,目前市场上逾七成消费者推迟购房计划,两成左右的消费者降低预算打算购买小户型,一手房市场近期交易冷淡。来自二手房市场的数据则表明,大部分投资放缓了脚步,愈加谨慎,部分散户投资客已经开始陆续抛盘。

购房者:成本更高,观望更浓

此次《通知》最引人关注的是对购买"二套房"者的相关规定:贷款首付比例将不得低于40%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍,而且贷款首付款比例和利率水平应随套数增加而大幅度提高,且借款人偿还住房贷款的月支出不得高于其月收入的50%。

据美联物业市场研究部数据显示,由于需贷款购买第二套房的首付款及贷款利率的同步提升,使得市场中近70%的客户预备推迟自己的购房计划,20%左右的客户则打算降低购房预算购买更小户型,来平衡首付款及利率提升所带来的资金压力。

因为在新政下,购房者若是第二次贷款购买一套总价100万元的次新房(等额本息型20年贷款)需要付出的利息相比之前增加逾9万元。(见附表)如此巨大的利息支出,无疑让一部分投资客及"有贷在身"的改善型购房者开始迟疑。

而另一方面,来自汉宇地产市场研究中心的分析表明,目前买卖双方对市场认知的差异过大。随着节前"提高第二套房贷首付政策"的出台,大部分客户认为这是政府打击楼市过热、房价上升过快的一剂猛药,在他们看来上海的房价应该就此出现一个拐点。而目前的市场情势并未有明显下降变化,买房者普遍感到失望,于是纷纷选择持币观望的态度。事实上,黄金周以后近两周内汉宇地产各门店的看房量和来电咨询量都不够理想。

上海易居房地产发展研究所评论员杨红旭认为,《通知》和细则对市场的影响并不直接,但随着政策的步步出台,整个购房成本将逐步增加,市场需求会逐步降低,市场预期也将发生一定的变化,那么楼市"拐点"的出现将是可以预期的。

市场:投资更慎,供求趋缓

目前从市场表现上看,投资客越来越谨慎。根据上海中原研究咨询部2007年秋季房展会对前来参观的消费者进行的问卷调查显示,大部分有投资倾向的客户,表示对楼市预期不明确,倾向于选择中长期投资。对这个结果,中原研究部经理龚敏认为,这说明国家抑制投机,控制投资的目标正在慢慢得以实现,对于未来房价吃不准的预期也很有可能会因为后续政策的再度出台导致部分投资客放弃投资意愿。

而对一些散户投资客来说,则不仅仅是"谨慎"的选择了,他们中很多人已经开始被挤出投资市场。日前,随着新政细则的初步落实,对于第二套以上住房以"户"为单位作出界定的规定,明确区分了投资与自住性质。这样一来,投资者的投资成本将大大增加,不仅仅是流动资金的成本,贷款利率的成本也将大幅提高。对此,杨红旭指出,这一规定直接对投资客中的中低端客户或部分散户产生较大影响,这部分人手中有小额闲钱,打算投资房产,但相关细则的出台,会促使这部分人放弃投资需求,将他们挡在门外。

投资客的谨慎和部分离开无疑给市场释放出供求缓解的信号。中国指数研究院副院长陈晟表示,从长远来说,新政将会对供应产生一定效应。通过部分投资客的回吐房源,尤其是目前大量靠银行贷款,以出租为主的小业主,他们的退出,不仅能缓解供求紧张,还将会使市场上的房价得到更有效的匹配。比如市中心的住宅项目,升值空间相对较大,投资客的退出,将会真正有住房需求人群补充进来,得到满足。

二手房市场的表现更明显,龚敏指出,随着投资者对后市不确定性预期的加大及持续升息后,先前拥有多套物业的投资客资金压力加大,首付款及加息的双重打击可能会使抛盘现象出现,将进一步改变二手房市场的供求矛盾,并对一手房市场产生缓解作用。

新政下,购房者若是第二次贷款购买一套总价100万元的次新房(等额本息型20年贷款)需要付出的利息相比之前增加逾9万元。

等额本息型	提升前	提升后	变化
总房价/贷款年限	100万/20年贷款	100万/20年贷款	
最高贷款额度	70万(7成)	60万(6成)	贷款成数减少1成
利率	6.655%(基准利率下浮15%)	8.613%(基准利率上浮10%)	利率共增加25%
月还款	5283元	5250元	
利息总计	567940元	659983元	利息支出共增加92043元

(美联物业市场研究部提供)

读者服务台

央行近期出台了关于第二套住房的房贷新政,随后各家商业银行陆续将房贷新政实施细则上报监管部门备案。

在新政时代,首付、利率加成,百姓购房怎么办?您对房贷政策、房贷实施细则有什么疑问,欢迎来电来信提出。《新民晚报》房地产事业部将于10月31日在《新政时代置业导购手册》中给予分析和解答。

热线电话:**021-52920860**(周一至周五**10:30-16:00**)。

来信请寄:上海市静安区威海路**755**号 文新报业大厦**14**层 《新民晚报》房地产事业部

邮政编码:**200041**

10月31日

敬请关注新民晚报上海地产

为您量身定做

后新政时代
置业导购手册

●新政之后如何置业
●房贷类型专业推荐
●房贷产证办理指南
●置业热点问题解答