



房贷新政 走势猜想 之市场反应

即便核心细则并未最终清晰,房贷新政的影响力在十月份还是无法抵挡。数据显示,近期新房成交量出现了加速下滑。10月以来的11个交易日的商品住宅成交量仅65.13万平方米,远不及9月最后11个交易日的81.31万平方米和9月前11个交易日的75.95平方米。十月不旺已成现实,而十月所形成的市场态势在本年度剩余两个月的楼市会形成一种惯性,还是有所回转,仍有待观察。

新政来袭 “银十”成色不足

□本报地产评论员 董琳霞 李真



卖家转售为租、买家推迟购房计划,10月二手房市场观望气氛浓厚。孙鑫海 摄

“提升第二套住房首付款、提升第二套房贷款利率”的房贷新政颁布一月有余,在等待细则的过程中,买卖双方的心理均受到一定程度的影响。一二手房市场成交量出现10%左右的明显萎缩。卖家转售为租、买家推迟购房计划,最终导致10月上海楼市陷入短暂观望期。

10月新房市场成交量下滑一成

佑威房产研究机构数据显示,近期新房成交量出现了加速下滑。数据显示,10月以来的11个交易日的商品住宅成交量仅65.13万平方米,远不及9月最后11个交易日的81.31万平方米和9月前11个交易日的75.95平方米。

通常成交量较高的双休日,10月13、14日两天仅成交1033套商品住宅,而9月的四个双休日分别为1212、1223、1115和1222套。对比以上数据,10月的成交量都要比9月低10%以上。

二手房市场高端物业转售为租

高档住宅业主开始以“转售为租”的方式来过渡这段新政的不明朗期。

“近期南北板块高档住宅交易情况也受到一定程度的影响,该区域有大量业主选择转售为租作为

过渡。现时美联物业故被分行内租赁挂牌量有明显增长,相比九月同期,放租的房源量增加约20%左右。”美联物业长宁区古北分行营业经理冯清表示,由于“第二套房”判定标准尚未明确,整体市场出现观望气氛。之前捂盘惜售的业主心理也受到一定影响,但是鉴于对于楼市的长期看好,业主并不愿意降价销售,现时选择“转售为租”以便过渡。而租金方面受到挂牌量增加的冲击,略有下调。

“返价”现象得到缓解

由于市场重现观望气氛,买家的理性等待使得各区域二手住宅业主反价现象在很大程度上得到缓解。

美联物业市场研究部最新资料显示,近期旗下分行成交的房源大多以挂牌价格成交。

与此同时,由于现时自住需求支撑市场刚性需求事实存在的等因素,类似过去宏观调控期间业主大幅降价抛售的情况并未大范围发生。自住需求集中如杨浦、虹口、闵行等区域挂售房源价格没有明显变化。再次是供应量较少的区域如卢湾、黄浦、静安以及徐汇等区域,由于供应量稀缺,挂售房源价格也基本没有变动。

部分投资客降价放盘

由于贷款购买第二套房的

首付款及贷款利率的同步提升,使得现时市场中二成左右的客户通过降低购房预算来平衡首付款及利率提升所带来的资金压力。

相对应的,卖方市场中部分业主对于自己的挂牌房源做了5%以内的价格下调,3%的业主对于自己的挂牌房源给出了6-10%的让价,也有2%的业主对于挂售房源给出了超过10%的让价。

在调整挂牌价格的同时,部分前期捂盘惜售的业主也重新将房源挂售于门店。

美联下属逾九成的二手门店挂牌量有所增加。其中近78%的门店,挂牌量有5%以下的增长,10%的门店房源挂牌量增长6-10%,5%的门店挂牌房源增加超过10%。房源挂牌量增长较为明显和集中的板块是浦东世纪公园和联洋板块。

美联物业浦东区副总监秦恺表示,世纪公园及联洋板块中聚集投资客较多,前期业主反价及惜售捂盘举动频繁。考虑到手中的盘源标底较大,提升首付款之后有可能影响买家的支付能力,致使自己的房源被套,故现时放弃捂盘,将盘重新挂售。

美联物业交易管理客服部经理沈赞表示,美联现时跟进的客户中36%是一次性付款,64%需要贷款,而这64%的客户中有88%的客

户是“有贷在身”二次购房者,这类人群是此次提高第二套房购买门槛的限制人群。

年末楼市平稳过渡

佑威房产研究机构主任薛建雄表示,房贷新政的出台,事实上证明了楼市进入调整期的信号,一些还停留在房价高涨热潮中的房东和开发商,不再有过高的期望,开始降低房价预期。因此,在政策出台的初期,一些购买能力较强,但没有找到合适房源的购房者,会马上买到中意的房子。随着房价的进一步理性和市场上房源的增多,中低档的购房者开始会有更多的选择空间。

薛建雄同时指出,由于二季度房源的大量消耗,导致市场上房源紧张,开发商在三季度加大推盘力度,带来了三季度房源供应量的大增。但由于目前市场上住宅的存量可售房源过于紧缺,加上今年以来新房的开工量持续下降,使得开发商对后市有着更好的预期。

二手房市场在经历了房贷新政的不明朗期后,也会逐渐稳定挂牌量和挂牌价格,买卖双方会找到新的平衡点。

华燕房产会员制俱乐部常务副总经理韩建君指出,今年年底前楼价不会再像之前那样上涨过快,而会出现涨幅下跌的情况,整个楼市会保持一段平稳的时期。

相关链接

相关政策报道

●《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》(全文)下发

9月27日,央行和银监会《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》(全文)下发。其中,关于购买“第二套房”提高首付及相关利率的内容引起了关注。对第二套住房的成功认定将成为此次房贷新政是否能够落实的关键所在。

●深发行首个实施细则出台

10月8日,在央行上调第二套房贷的首付成数以及利率后,深圳发展银行作为第一个银行实施细则出台。细则对执行新政的时间做出了明确表述,可是市民关心的“第二套房如何界定”,该细则没有给出清晰的答案。

●征信系统可查到 央行副行长称能够认定第二套房

央行副行长、上海总部主任苏宁10月8日在上海表示。“可以明确的是,央行征信系统完全可以查到贷款人是否贷款买过房,成功认定‘首套自住房’和‘第二套(含)以上住房’。”

●央行、银监会终定基调 “第二套房”以户为单位

央行、银监会日前终于出面为各家银行定下基调。在征询几家大银行的意见后,确认“以户为单位,夫妻双方只要有一方仍有房贷未结清的,再贷款购房则认定为第二套房”。

●以户为单位难度大 沪上多数银行欲以个人为单位

沪上多家银行表示,以“户”为单位存在认定难度,以个人为单位认定第二套房或将成为沪上银行主流。

●央行正与四大银行讨论 将统一第二套房认定标准

10月17日,中国工商银行上海市分行副行长张琪在上海召开的零售银行业论坛上透露,央行正联合四大商业银行讨论房贷“第二套房”的核定标准,预计近日将确立统一的“第二套房”认定标准。而中国建设银行已经明确了“第二套房”的认定标准是以“户”为单位。这意味着,不出意外的话,这也将是其他三大商业银行的选择。

●第二套房贷细则由银行报备 监管层不再出细则

10月23日,来自监管层的消息显示,在监管层对主要商业银行就房贷新政策进行“窗口指导”后,不会再正式出台相关细则,商业银行只需将本行调整房贷的具体规定送交央行、银监会报备,商业银行各地分行不能擅自调整房贷规定,可以根据压力测试结果和各地情况不同,将更为严格的调整方案送总行报批。

■专家观点■

从有关部门的口径变化来看,“第二套房”最终还是倾向于选择一个相对宽松的界定方式。因为从三个基调来看,这个界定留下两大漏洞:第一,可以用除夫妻之外的其他家庭成员的名义购房。第二,可以把手头投资的房卖掉后继续贷款买房,轮番炒房。如此一来,房贷新政遏制投机的效果必然大打折扣,刚性政策将变成弹性政策。(杨红旭 上海易居房地产研究院发展研究所高级研究员)