

新民楼市

本报专刊部主编 2016年9月1日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

高房价、被限购,要说在上海买房的痛点,这两项无疑首当其冲。日前有传购房信贷将出新政,申城房产交易中心、民政局排长队的消息一时刷爆手机朋友圈。然而,有部分上海购房者已经开始“曲线救国”:选择价格更低、同时不限购的周边城市或本市的商住两用房。

文 / 溪石

异地置业、商住两用房 曲线通道缓解上海买房“痛点”

申城
楼市

※市场狂奔 房贷申请增量明显

市场传言申城将有楼市贷款新政出台,引发房产交易中心、民政局大排长龙。对于市场传闻,市住建委已经回应称:未研究过此类政策。但受传闻影响,银行房贷市场的申请正在激增。

本周初,在一家股份制银行浦东某网点内,笔者遇到前来咨询房贷申请的市民杨小姐。“真是急人,我是置换,原来的小两房已经卖了,新看中的三房因为等上家换新产证,还没有网签。”杨小姐告诉记者,来银行想问问网签后最快何时能来申请房贷,需要哪些资料 and 手续,“没办法了,我只有把自己能准备的都准备好。”

某大银行浦西一家网点房贷部门客户经理则透露:最近业务申请量是之前的三倍。据介绍,目前申请房贷的客户主要以首套房居多,利率一般都可享受9折优惠,因为目前的政策是名下无套房,还清房贷就算首套,所以二套房贷款申请客户并不多。“房贷从申请到审批完成有一定周期,一些已经提交申请的客户这几天也会来询问进度,希望能快速走完流程。”他说。

与此同时,融360的房贷报告显示,8月,上海首套房平均利率折扣为9折,执行利率为4.41%。在融360监测的30家银行中,贷款政策较上月均没有变化,首套房贷款利率全部最低9折,首套房首付全部为3成。二套房方面,8月上海二套房主流首付是5成。二套房贷款利率方面,最高的是新韩银行的上浮基准利率的20%,其他29家银行全部为上浮基准利率的10%。

※专家预警 房贷销售比在高位

中国人民银行发布的《2016年第二季度中国货币政策执行报告》披露,上半年个人住房贷款增加2.3万亿元,同比多增1.2万亿元,6月末增速达32.2%,月度增量屡创新高。

对于房贷猛增的原因,央行分析认为,这主要是因为上半年商品房销售增速较高,带动个人住房贷款较快增长。上半年,全国商品房销售额累计同比增长42.1%,增速较上年同期大幅提高了32.1个百分点。新华社报道称,从北京、上海监管部门了解到,京沪两个城市今年上半年个人住房贷款总计增加了超过3000亿元。

新华社近日援引经济学家巴曙松提出的几组比较数据,其中是中国房贷与销售额之比,即某个阶段新发放的房贷规模与这个时间段的房屋销售规模相比,在2015年中国房贷销售比为43%。而从国际经验来看,美国房地产市场2007年新增房贷与销售比在接近50%时发生次贷危机。所以在这一数据上中国目前处于高位。



曲线
通道

※异地购房 嘉兴太仓异军突起

“热闹”的不仅是上海住宅市场,周边太仓、嘉兴等地的楼盘也吸引了上海购房者。

10年前,上海楼市遍地温州炒房客,而如今上海周边地区楼市正迎来上海人淘房潮。今年年初以来,上海等一线城市的楼市火爆和房价飙升引发政府一系列的调控新政出台,高企的房价与限购限贷从严重的溢出效应使一线城市购房者将置业目标瞄准了嘉兴等周边城市,大批上海购房者涌入嘉兴,成为当地楼市去库存的主力军。

据太仓市住房和城乡建设局主办的太房热线统计,上海市民在太仓购房主要选择的是浏河、科教新城和新区。其中,浏河有的新盘上海市民的购房比例高达80%。

太房热线的数据显示,2016年1-5月,太仓市新建商品房销售共计8453套,其中住宅销售7799套。来自上海地区(包括上海市户籍和非户籍)的购房人群占总购房人群的31.6%,超过太仓市区的23.83%和太仓乡镇的23.17%,成为第一购房人群。

据了解,太仓房价也超过万元,但相比上海其他周边地区依然有优势,不过交通相对有些“瓶颈”,在此购房要“三思而后行”。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,上海市民在太仓买房,主要原因还是价格和地理区位,“目前昆山的房价上涨压力过大,部分购房者认为价格虚高,所以会转到太仓去购置。就房价而言,花桥的新房均价在20000元左右,太仓市商品房网上销售系统数据统计显示,新房7月的成交均价为10187.5元/平方米,较大的房价落差极大地吸引了购房者。”

另一方面,太仓位于上海西北近郊,一定

的地理区位优势和良好的生态环境等因素也决定了太仓成为上海市民置业的主要选择之一。严跃进说:“主要会吸引宝山、嘉定区域的购房者去太仓购房。尤其是浏河一带的新楼盘,到美兰湖地铁站车程也就30分钟左右。”

“今年,你在嘉兴买房了吗?”7月份,一条微信朋友圈广告把近期“上海人买空嘉兴房子”的话题再度推向高潮。这是位于嘉兴的一个别墅楼盘面向上海地区投放第二个朋友圈广告,也印证了近期嘉兴楼市的火爆程度:6月份成交量7166套,这是嘉兴楼市有成交备案数据以来的商品房月成交量的历史最高值。

苏州南京抑制投机

异地买房掀起热潮,各地抑制投机的政策也在陆续出台。

8月11日,苏州市政府出台了《关于进一步加强苏州市区房地产市场管理的实施意见》,限购令8月12日起实施。《实施意见》的内容包括:在供应侧方面,主要是加大土地供应,抑制过热的土地需求;在需求侧方面,主要是信贷政策和公积金政策作了一些调整,目的是保证自住型刚性需求,鼓励改善性需求,抑制投机性需求。

苏州的限购政策包括:一,非本市户籍居民购买第一套住房,不受任何限制。非本市户籍购买第二套住房,必须提供前两年内满一年以上的个税或社保证明;二,居民家庭拥有1套住房且相应购房贷款未结清,再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的,最低首付比例,苏州市区(不含吴江区)由40%调整为50%;三,居民家庭已有2套及以上住房且购房贷款未结清的,继续停止发放“三套”及以上住房贷款。苏州是国内首个重启限购的二线城市。

8月12日,南京也提高了二套房首付比例。新政实施逾两周,多家银行和房产中介透露,在宁银行均已执行二套房首付5成的新政,大部分银行首套房优惠为利率最低打9折。首套房方面,首付提高至3.5成。在二套房贷款政策方面,17家银行均将首付比例提高

至5成,二套房利率均为基准利率上浮10%。

融360分析认为:苏州出台的限购政策和南京提高二套房的首付比例,加大了土地的供给,抑制了投资性需求,从源头上控制资金的流入,苏州和南京的楼市将出现短期调整,但是对于房价影响的深度,需要时间观察。

※商住再热 门槛降低弊端不少

上海房价高企除了带动周边的太仓、嘉兴楼市,沪上商住两用房亦再度成为关注焦点。

目前,在上海内环内找一套总价100多万元的住宅已经颇有难度,而如果将目光转向商住物业则还有不少选择余地。据售房中介透露,南京路附近一套30平方米的酒店式公寓目前售价约100多万元,月租金可达4000元左右。

除了价格比住宅便宜,商住的另一优点是限购,这给不少单身新上海人留出了买房的可能。杭小姐2010年大学毕业来上海求职,最后在一家广告公司做策划,从策划专员做到策划经理。2012年6月,上海暂停非沪籍单身人士在上海市的购房资格,杭小姐关注重点就变为不限购不限贷的商住两用房。“有一次,我在地铁上看到广告,嘉定南翔的商住房总价只有45万起,而且5米35挑高,隔两层也不会压抑,走到地铁站就十几分钟。只不过,这个房子也有几个缺点,产权50年,只能商业贷款,不能公积金贷款,首付50%。房子实际价格是60万不到一些,首付30万。”在工作两年多后,杭小姐最终买下了这套房子,“目前,这套房子市值超过100万元。”

不限购,不限贷,总价低,商住的优点似乎不少。不过,硬币的另一面是:税费。一般来说,商住物业在交易时要缴纳土地增值税,约为物业增值部分的30%-60%。除此以外,还有个人所得税、契税等等。商住物业区别于住宅的另一个标志就是户口问题,住宅可以落户,孩子可以对口上学等,但商住物业只能落营业执照,因此购买需要谨慎。