

“国五条”遭遇“误读”? 专家建议:刚需买房“不用停”

▶ 误读一: 下半年房价会暴跌 ■释疑:市场趋势仍是向好。

事实上,任何关于房价暴涨或者暴跌的言论都缺乏科学根据。财政部财科所所长贾康说,房价上涨是多方面因素造成的,调控中的税费等都只是房地产市场综合调控的手段之一,对房价不可能有“定海神针”一样的威力,说降就降。

对于“国五条”后的楼市,业内较主流的观点,更倾向于平稳、微调。上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,在“国五条”之后,市场整体的活跃度将持续下降两个季度左右,住宅成交量可能有所降温,二季度房价涨幅有回落,下半年个别月份出现环比下跌。

世联地产研究机构认为,地方

“国五条”出台后,各种版本的解读在楼市流传,直接影响着购房者的心态。在“暴跌论”、“供求失衡论”等误读干扰下,一些购买者观望中踌躇无措。

政府在全国两会后将进入密集的出台调控政策周期,届时更加详细的房地产调控政策将进一步平抑市场预期,使楼市趋于平稳。2013年是政策过渡年,是治标向治本方向的过

渡,这期间不论多长时间,宁可让市场低迷中向上走,也不愿从高潮往下走。

▶ 误读二: 二套房改善置业将全面受限 ■释疑:合理住房需求不会被打压。

北师大房地产研究中心主任董藩认为,进一步提高第二套房贷款的首付比例和贷款利率明显是针对北上广城市。

世联地产表示,限贷政策的调整仅限于第二套房贷款,目前市场主流的首次购房客户不会受到影响。与首次购房客户相似,二次购房客户多数仍属自住客户,同样是合理的住房需求,政府不可能再出重手打压。

本次出台的新政,将二套房收

紧的权力交给了央行的分支机构,并未强制要求全面收紧。预计不会有太多央行分支机构出手收紧二套房贷款,且以现有的二套房贷款标准,持续收紧的空间有限。

况且,银行方面也表示,对于上海市对于二套房贷款是否还执行现有的“认房又认贷”的标准,还需要等到地方政策的出台。

▶ 误读三: 刚需楼盘会严重供应不足 ■释疑:只有高性价比楼盘是稀缺的。

复旦大学房产研究中心企业研究所所长陈晟认为,从长期的角度看,20%的个人所得税必定导致价格和成交量的双下滑。而本来打算买二手房的刚需和改善型置业可能

会回流到一手房市场,对一手房市场有一个推动作用。

这样是否会导致刚需楼盘供不应求?业内人士分析称,现在的限购限贷政策也影响到开发商的整体布局策略,中高端市场如果在现在的市场环境中去化率低,房企处于巨大的资金压力原因也不敢大规模推盘,市场的主力还是以刚需为主。

从目前开发商3月集中推刚需盘也可以看出,多数开发商的推盘策略还是布局在刚需楼盘上。

此外,据网上房地产数据,截至发稿时,上海市环内普通住宅可售面积仍然有180.5万平方米,存量依然很大。

专业人士分析称,在这种背景下,刚需楼盘的激烈竞争态势仍将延续,性价比的比拼还会升级。

■观点

“一步到位”应量力 阶梯式置业更稳妥

调控是宏观的,各种手段相互作用,不能单一的看某一项政策。不过新政对二手房中的刚需置业者影响比较大。政策是否“一刀切”,具体还要看地方细则的出台,说新政是鼓励“买新房买大房”不合理。

我个人更倾向于鼓励购房者阶梯式置业。阶梯式置业是按照收入



二手房交易征20%个税和房价上涨过快城市二套房贷款将收紧的政策引发全民大讨论,有网友认为,这是在引导购房者“买新房买大房”,这样做合理吗?

陈晟
复旦大学房产研究中心企业研究所所长

的增长稳步进行的,虽然阶梯式置业目前看来会增加很多交易环节的税费,但是一步到位的置业会大大增加交易额,很难符合刚需置业者的客观实际。一步到位置业要考虑自己的经济能力,哪怕包括未来的收入增长等。

首先要全面了解政策,要考虑周

全,仔细选择有升值潜力的优势资源,包括规划、周边,甚至小区物业和环境也要好好考虑。现在的政策是让换房子变“难”了,买房子要慎重。改善型置业现在可以观察市场,及时出手。刚需们不用停,该买还是买。

◎上海房地产女高管的节日寄语

地产因她们更美丽



明园集团
总裁 凌菲菲



宝龙地产控股有限公司
品牌部副总经理 臧伟

我希望2013年房地产市场更加平稳、健康的发展,走可持续发展的道路。房地产界的女同胞们劳逸结合,容光焕发,事业家庭双赢。



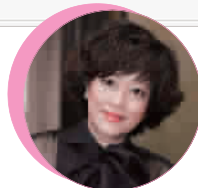
上海隗城置业有限公司
副总经理 罗妍

女人的想象力是无限的,而呈现在上海楼市的路劲北郊城,生态水居超越想象。



上海绿城森林高尔夫别墅
开发有限公司 总经理 翁卫

对于我来说,房地产是一个给每个家庭找到最适合的“家”的行业,应该是一个充满人文关怀的行业,这也是绿城为之奋斗的目标。上海绿城玫瑰园3月即将推出的岛屿庄园正是为一个个家庭定制的终极梦想之“家”。“家”的理念应始终贯穿房地产行业的整个发展。



星河湾集团上海公司
营销总监 李莉

房地产带给人们的不仅是建筑之美、园林之美更是生活之美。高端生活方式引领者星河湾,2013继续阐释上海美好。



易居中国上海业务一区
事业一部总经理 张津敏

法国的波伏娃说:“女性用勇气去爱,而不是用弱点去爱。”我想现代的女性对工作,对生活都应该如此。在房地产行业面临不间断调控的今天,女性应该象天鹅一样优雅前行。



远洋地产
营销总监 潘斯佳

经典女人有与生俱来的高贵,恬淡如风浅笑如云,远洋香奈,雕刻经典、演绎传奇。