

## “房贷松绑”利好市场 四季度楼市趋于向暖

### 》》》 看房人数增多

9月的最后一天,楼市最大松绑政策出台。9月30日,央行与银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》。新政亮点是放松首套房的认定标准。

王华(化名)今年年底准备结婚,拟购买一套二手的小两居作为婚房。王华向记者介绍,他9月份就在看房,国庆7天假期更是频繁看房,但均未买入。“新政出台后,不知道房价是涨还是跌,我也再等等看。”王华仍然选择观望。

如王华这样的观望者还有很多。记者采访获悉,新政发布后,国庆黄金周期间新房与二手房的看房人数均明显增多,但由于新政细则尚未出台,购房者观望情绪仍然有些浓厚,北上广深等一线城市楼市成交均十分低迷,后续实施效果还有待观察。

新政亮点是修改了首套房的认定标准,首套房贷款还清再购房享受首套房政策。在居民房贷方面,重申贷款首付最低为30%、利率下限为基准利率0.7倍,并允许银行自行决定房贷利率。更重要的是,明确在房贷结清的情况下,二套房可享受首套房待遇。

对于新政对地产行业的影响,上海易居房地产研究院研究员严跃进接受记者采访时称,在目前去库存的导向下,购房者会因为央行政策而缓解购房压力,进而积极入市。这也会使得部分观望购房者改变策略,进而跟风,积极参与购房缓解中。一旦成交量反弹,将直接利好楼市的长期发展。

记者采访获悉,受新政利好刺激,像北京一线城市黄金周里看房的人数明显增多,但一些购房者观望情绪仍浓厚。

一家房企销售负责人接受采访时表示,“新政对我们房企销售构成利好,政策出台后,北京楼盘回暖明显,我们北京的新楼盘在国庆节7天看房的人比此前明显增多,他们多为改善性购房者。”

不仅新房,二手房看房者也明显增多。“国庆节间二手房看房者明显增多,成交量也出现了一定上升,前6天假期我们就成交了八套房,这些购买者多为首套居住房与改善性住房。”置业顾问陈小姐说道,但多数人仍选择观望。

记者采访获悉,由于9月30日颁布新政后迎来国庆放假,由于新政细则尚未出台,后续实施效果还有待观察。

“房贷松绑政策会令很多购房者的观望情绪有所弱化,对于楼市近期的走向会格外

关注。但这样一种心理,还不能直接拉动成交量的上升。”严跃进对记者表示。

交通银行首席经济学家连平亦认为,房贷新政不会马上改变供求关系。不能说政策一出台,马上就会刺激消费的大规模增长,市场还存在观望情绪,需要有一段时间的消化,所以政策出台不会马上改变供求关系。

在受访地产业界人士看来,新政对开发商而言,不仅能够有助他们销售业绩改善,而且对于开发商融资限制的放宽,也将缓解企业资金链的压力。

上述房企销售负责人向记者透露,“今年前9月,很多开发商的新楼盘销售情况不是很理想,许多房企还未完成今年的销售目标。”因而政策有助他们改善销售业绩。

### 》》》 四季度房价有望止跌反弹

记者注意到,不仅限贷新政出台,限购松绑也出现扩围态势。9月底,珠海、苏州等城市还相继宣布全面取消限购。

珠海市住房和城乡建设局9月26日晚在官方网站宣布,以进一步加强住房保障与房地产市场均衡发展,以适应实施新型城镇化战略建设国际宜居城市的需要,实现“低端有保障、中端有支持、高端有市场”,支持合理自住需求。有关意见对原有的限购、限价政策作出调整。

至此,截至9月底,全国46个限购城市中仅剩北京、上海、广州、深圳和三亚五座城市依然实行限购。不过,有分析称,限购退出已然

是大势所趋。

而在房贷新政出台以及限购面临全面退出的情况下,楼市能否回暖?受访的房企与业界专家向记者称,房价在今年第四季度有望完成止跌反弹,今年下半年是购房的最好时机。

“房价在今年第四季度有望完成止跌反弹的过程。”严跃进对记者称,这跟信贷刺激带来的效应有很大的关系。随着市场预期的不断扭转,预计四季度房价跌幅会不断收窄,在年末有望出现环比正增长。

“对于购房者而言,今年下半年是比较好的购房时机,因为很多房企还未完成今年销售目标,年底前不会提价。”上述房企销售负责人

对记者表示。然而,他还向记者透露,多数房企比较看好明年房价,对明年房价预期较高。

上述链家地产陈小姐也对记者称,随着房贷新政出台,现在二手房卖主虽未明显涨价,但已表现出涨价。“半数卖主已表示出涨价意愿。”该链家地产中介店负责人也向记者证实。

因而,严跃进建议,对于购房者来说,如果商业银行出现9折按揭贷款利率,那么就可以尝试以抄底的心态购房。

不过,也有市场人士表示,今年下半年楼市销售情况预计比上半年好,但受周期性影响,楼市真正回暖还需等到明年下半年。



## 免費看房

# KANFANG 直通车

寻找枣庄好楼盘 精美礼品 豪华大巴

10月18日星期六 上午8点准时发车

报名热线: 0632-3127930 15216328052

候车地点: 枣庄日报社门前

一起去看房啦!

枣庄日报社看房直通车