

政策落实需要缓冲

让楼市新政再“飞”一会儿



受政策影响，东部某售楼处客户到访明显增多

3月30日，人民银行、住建部、银监会联合发布楼市新政，将二套房首付比例降至四成。紧接着财政部、国家税务总局也联合发文，将个人转卖普通住房的营业税免征期限由5年下调为2年。这就意味着，如果购房者是买第一套房，公积金贷款首付是两成，商业贷款是三成；如果是第二套房，公积金贷款首付最低为三成，商业贷款是四成；如果要出售房子，房子满两年就可以免营业税。

面对新政的多重利好，购房者、开发商、银行也展现出了不同“表情”，购房者、开发商盼望着政策快速落地，而银行表现则是小心翼翼，表示落实政策还需要一个“缓冲期”。

二套房首付“6改4” 首付款降了40万

小李年后一直在看房，五年前买的房子现在住着有点小，所以一家人商量着买套大点的房子。3月底看好了市区的一个新楼盘，房子是140平米的三室，加上车位和地下室，总价在200万左右，因为之前房子的贷款没有还清，6成的首付，小120万的首付款，对于三十多岁的小李夫妇来说，压力

比较大。

3月底新政出台以后，二套房首付6成改4成，对于小李来说，算是个巨大的利好，这样首付款一下子从120万降到了80万左右，一下子去掉了40万的首付款。

记者了解到，小李看中的楼盘，办理贷款的合作银行有邮储银行、中国银行、

农业银行和北京银行四家，目前只有邮储银行落实了二套房4成首付的政策，其余三家还在沿用6成的首付。但是，由于公积金贷款太慢，多数楼盘并不欢迎公积金贷款，而且不少楼盘都没法使用公积金贷款。“公积金政策本身是最好的，但是很多楼盘压根没法使用”，小李很无奈地告诉记者。

“5改2” 买卖双方都有利 一下省掉10多万

对于王丽来说，新政也是个巨大的利好，她最近看好了东部某个高端小区的一套150平米的房子，这个房子从小区环境、楼盘质量、户型到价格，都令她很满意，但是不巧的是房子下证才3年

多，距离5年的日期还很远。

二手房交易税费5改2的政策，让王丽异常兴奋，“这一下子就可以省掉5.5%的税费，算下来就是十多万。”

而对于一些卖家来说，“5改2”的政策，让一部分房子减少了交易环节的税费，加速了自己房子的成交，同时也严重的刺激了市场，促进了市场的成交和活跃度。

改善房客群变“活跃” 开发商期待新政落地

房产新政一出，在地产圈又一次掀起了各方的探讨和猜想，对开发商来说，政策的利好无疑给自己增加了推售的信心和稳价的底气。

刚刚过去的清明假期，省城东部德润天玺成交火热，据工作人员透露，假期三天成交房源50套，同时，多家开发商反映，近期到访客户明显

增加，记者不由地联想到如此复苏的市场迹象是否受政策所推动？带着疑问记者采访了东部某开发商负责营销的王经理，他认为目前项目到访客户明显增多，更多的是购房者有改善住房的需求，属于“刚改”一族。

带着同样的问题记者采访了济南阳光壹佰房地产开发有限公司副总

经理李文女士，她认为政策推出后，更多的是烘托了整体市场向暖的氛围，项目到访也比前期有明显增多，说明购房者受市场向暖信号的影响开始关注楼市，但是目前二次或二次以上购买阳光100小区的客户中，付高比例首付或一次性付款的客户仍占多数。

二套房首付降至四成 银行咋没啥太大反应

记者昨日从济南多家银行获悉，新的房贷政策要根据各地情况逐步实施，房贷利率调整还需两至三周，不排除加大优惠力度的可能。某股份制银行房贷中心回应，现在首套房银行的利率优惠一般是9折或是95折，二套房利率还执行老政策，上浮至1.1，但是也不排除过一段时间还会有更低的折扣。

有业内人士分析，对于此次新政，银行需要一段反应时间，不会像降息一样马上落实到位，调整速度与“9.30”

新政下发后，逐步落实“认贷不认房”的首套房认定标准比较相似。预计新政全部落实还需一个月左右的时间。

但是，购买二套改善房的王先生说，近日经常听到媒体报道一些银行陆续加入松绑队伍，新华网4月7日的一篇文章中提到，济南的齐鲁银行已经执行二套房首付4成新政。为此，记者拨通了齐鲁银行某支行的电话，负责房贷业务的工作人员称，对于新政策他们也比较关注，但是至今还没有遇到此类业务

的办理，落实新政策还需要至少两周的时间。

有专家分析，目前通过降低利率、放松房地产贷款、解放限制性政策等新政的出台，总体上是要通过这些信号宽松房地产市场，而且会持续宽松，直到整个经济有所复苏之后再收紧。所以按现在来看不排除房贷利率下调的可能。

(楼市记者 刘亚伟 刘万新 葛未斌)

楼市观察

买房与“断奶”

前段时间，刚有房不久的济南人小张有点生气。

“去年11月买的房，自己东拼西凑好不容易凑够首付。没让母亲掏一分钱，可是现在，母亲却来提要求，非得让我按他们指点的道路走。”小张今年28岁，出身单身家庭，两年前自己努力考进一个机关事业单位，母亲觉得脸上颇有光。可小张却干得并不开心，甚至有了辞职单干的想法。母亲知晓后，百般劝告、威胁，小张揭竿而起，奋起反抗，最后甩门而去，郁闷多天。

小张说：我就不明白了，为什么我什么都靠自己，却仍然断不了奶，去追寻自己想要的生活？

同样有“断奶”困扰的，还有小龙同学。小龙同学恰恰与小张相反，工作父母找、婚房父母买，本应毫无压力的生活，问题却偏偏出在了只讲感情的爱情上。“我找了三个女朋友，父母都看了，就是不满意，不是嫌工作不好，就是嫌脾气不好，为此我还离家出走了两次。”小龙同学回忆往昔，一声叹息，“可最后还是得回来啊，没住的地儿。”

小龙同学的婚宴举办在与第三任女友分手后的第六个月，妻子是父母安排相亲认识的，恋爱三个月后，决定闪婚。小张和小龙的相遇，就在前几天小龙的婚宴上。彼时的小张拍了拍小龙的肩膀说：“哥们，路漫漫其修远兮啊！”小龙笑了笑，颇为无奈。

参加完婚宴后，小张忽然间变得神采飞扬，问其原因，小张说：“我和小龙不一样呀，我有能力自己买房，我就有能力过好日子，毕竟一直到现在，我并不依靠我父母呀。父母不让“断奶”，我自己不喝就好了，以后我的人生道路，上刀山跳火坑，我自己走。”

嘿嘿，看来还是靠自己的能力买房，给了小张极大的“断奶”鼓励与人生自信啊。

(楼市记者 韦超婷)