



房产新政，楼市何去何从

部分市民购房自住需求旺 对房产调控不抱过大期望

烟台楼市对新政不“感冒”

本报记者 | 栾

国庆节前夕，国家再出楼市调控政策，首套房贷最低首付提至30%，停发三套及以上房贷，首套房契税下调优惠，随后上海等城市也陆续出台了商品房“限购令”等调控政策。连日，记者走访烟台房产部门和多个楼盘发现，目前部分银行已开始执行新政，不少楼盘销量依然坚挺，调控新政暂未明显影响烟台楼市。



住建局】一套房已下调契税，暂不出台地方调控政策

9月29日，国家出台的楼市调控政策，首套房贷最低首付提至30%，停发三套及以上房贷，首套房契税下调优惠。同时明确提出，商品房供需矛盾突出，房价上涨过快的地区要限定购房套数。10月7日晚，上海市房管局公布房地产调控12条细则，要求在一定时期内限定居民家庭购房套数。

至于烟台是否会制定自己的调控政策，烟台市住房和城乡建设局一位工作人员告诉记者，国家出台的调控政策，烟台一定会严格执行，之前烟台已经下调了一套购房契税，暂时不出台新的调控政策。“在

国家调控政策出台之前，我们烟台已经对房地产市场进行了相关的调整。对个人购买普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税。”工作人员说。

9日下午，记者来到烟台市住房和城乡建设局房地产交易中心，契税窗口的一名工作人员告诉记者，购买90至144平方米(含)的普通住房首套执行1.5%的标准，90平方米(含)以下普通住房契税税率执行1%的

标准。

就调控政策中提到的“对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税”，工作人员表示，以前出售房产不够5年或二套房的，需要交个人所得税。卖房人按照房款差价的20%或全部的1%交纳保证金，如果一年内重新购房，保证金退还，否则保证金自动转为个人所得税。10月1日之后，卖房人出售的房产不够5年或二套房的，不管是否在1年内重新购房，均要收取个人所得税，不再以保证金形式收取。

开发商】新政效果短期有限，对楼市影响需从长计议

“不论面积大小，第一套房的首付都是三成。”10日上午，在莱山区一楼盘处销售处，工作人员表示，现在90平方米以下的首套房首付也提至三成，利率优惠大多在八五折，烟台银行可以提供最低八折的优惠。随后记者又走访芝罘区两家楼盘，工作人员均表示90平方米以下的首套房贷款首付已提至三成。

刚刚实施的新政对于烟台的房地产市场究竟有多大影响，记者走访了莱山区、芝罘区等多个楼盘，开发商均表示由于新政刚刚实施，目前对烟台房地产的影响非常有限，

房地产销量并未受到明显的波动。“新政实施后紧接着就是十一黄金周，根据我们刚刚做出的统计，销售情况和平时也没什么不同，依然是令人乐观的。”位于芝罘区黄务街道办事处柏林春天楼盘的一位销售人员说。

和柏林春天的销售人员一样，位于莱山区迎春大街附近的一处楼盘的置业顾问也表示近期房子的销售没有受到明显的影响。“我们的均价在5600元左右，以一套90平方米左右的房子为例，需要近50万元，根据新政需要增加的首付也就是5万元左右，真正想买房居住的市民，不

会连这5万元都拿不出，所以基本上对于购房意向不会产生太大影响。”

记者随后从房地产交易中心证实了开发商的说法，“十一”期间，烟台楼市未见明显波动，根据房产交易中心提供的数据，“十一”黄金周期间，芝罘区和高新区成交量最高的8个楼盘项目，共成交商品房113套，销售情况和9月同期基本持平。虽然目前新政对烟台的房地产已经还不大，但是不少开发商都谨慎地告诉记者还需要观察一段时间，不排除一段时间之后等新政的效果真正发挥出来，对烟台的房地产销售和价格造成影响。

购房者】买房是为住，该买还得买

在采访中，记者询问了十余名购房者，部分住房者由于新政出台后需要多交钱，暂时打消了购房念头。不过多数确实有刚性需求自住的市民，由于对新政的效果不看好，仍然按照原计划买房。

“好不容易凑够了首付，现在新政出台后需要多交4万多元，我根本拿不出来。”10日上午，在芝罘区化工南路附近一处楼盘的售楼处，市民张女士正在发愁。张女士告诉记者，国庆节前她和家人商量，决定购买这处楼盘，国庆节单位加班没放假，等到10日来和开发商签订购房

合同时，开发商告诉她首付由两成提高到了三成，由于张女士实在拿不出来需要多缴的4万多元，她准备暂缓购房。

和张女士相比，多数购房者确实需要购房自住，加之对房地产调控政策的不信任，新政并未影响他们的购房计划。“我已经对房产调控麻木了，从2008年开始，每次调控政策出台我都抱着希望，但现实时越调控房价越涨，我已经等不下去了，准备出手。”市民李先生告诉记者，去年底他看好了市中心区一套住房，当时5000多元/平方米，由于当时房市交易低迷，不少楼盘都处

在价格调整阶段，他没敢出手。到了现在，这个地方的房子已经涨到7000多元/平方米。“以我看好的一套110平米的房子计算，现在买要多花10万元，很后悔当时没出手，这次我决定不等了。”刘先生表示，买房子是为了“住”，不是为了“炒”。和全部购房款相比，首付无论是二成还是三成影响不大，越等需要缴的钱越多，这次他再也不关心新政了。

不过，也有部分市民认为，近期国家连续出台楼市新政，正是为了抑制房价的过快上涨，因此这也让很多市民对房价涨幅减缓甚至下降的心理预期更强了。

调查显示

购房者平静面对二次调控

本报记者 娟娟

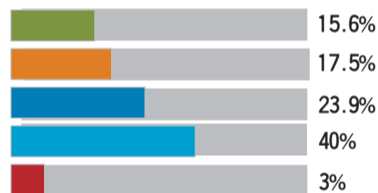
9月29日，楼市调控“第二波”拉开了序幕，不少专家学者认为，此次调控证明了政府调控的决心，有可能成为楼市新的转折点。据搜房网在全国106个城市发布了调控相关调查显示，面对此次调控，网民的态度相当理性。

四成网友对调控效果存疑

4月17日的国十条让楼市再次“俯卧撑”，四五月份楼市出现了较为明显的趋冷外，至8月底，全国楼市回暖，楼市基本恢复到了调控前的态势。调控变“空调”，部分网民对本次调控信心不足。

二次调控出台，您认为多久会见效

1. 第二波比第一波更“严厉”，10月立即见效
2. 实施需要时间，或年内见效
3. 细则还未出台，难以判断
4. 调控越调，房价越高，调控不会见效
5. 其他



85.8%的网友认为房价偏高

不少网友认为调控不会见效，但是却并不意味着他们认为房价合理。调查结果显示，绝大多数网友友人为房价偏高。

4.17政策出台，至今5个月，您认为目前房价？



购房者矛盾又无奈

在此次调查中，有65.9%的网友是自住型购房者，占据了大多数。此次调查，一定程度上反映了目前自住型购房者的心态——矛盾而又无奈。

如果考虑购房，购房目的是？



楼市可能出现新一轮博弈

面对第二轮调控，37.5%的网友选择观望，供需双方可能出现再次博弈，不少楼盘可能改变推盘策略，预热期可能延长。

二次调控出台，您是否考虑在调控后出手？

