

# “刺激刚需”政策开始蔓延

3月,各地楼市成交量猛涨,楼市“回暖”之说不绝于耳。业内人士指出,此番楼市成交量上涨不仅与开发商大力促销有关,还与刚性需求的集中释放有关,更与银行首套房贷利率下调的优惠密不可分。不仅如此,近日武汉、南昌、郑州等二三线城市又纷纷上调住房公积金贷款额度,两成首付购房政策悄然回

归市场。种种迹象显示,楼市“刺激刚需”入市的政策正在全国范围内蔓延。日前,又有媒体在报道中称,住建部正在考虑协调、配合相关部门,将针对居民购买首套住房的优惠政策常态化、制度化,并以此为契机,研究建立一套保证合理、非投机投资住房消费的长效机制。不过,此说法目前尚未得到住建部证实。

中新网房产频道梳理发现,近期不少国内二三线城市住房公积金贷款额度上限都悄然提高,上调幅度普遍在15%至25%之间。由于北京、上海等一线城市较为敏感,所以一线城市的住房公积金贷款额度上限暂未调整。

据新华网4月25日报道,二线城市的典型代表武汉近日公积金政策的调整最为引人注目。新政策规定,对用公积金贷款购买首套住房的贷款人最高可以申请到八成的贷款。也就是说,只需支付两成首付,贷款人就可以轻松买房了。

就在房贷政策悄然转变,不断为刚需入市加温造势之时,据上海证券报4月24日报道,在严格执行房地产市场调控政策的大背

景下,楼市新一轮刺激刚需入市的政策正积极酝酿。

报道称,有接近住建部人士向记者证实,近期包括住建部等相关部门的研究机构,正共同研究新一轮刺激楼市刚需入市的政策储备。一旦房地产投资增速下降过快,就可能储备政策推出。

中新网房产频道致电住建部,就此事进行求证,相关工作人员仅要求记者传真采访函等候答复。不过截至发稿时,住建部方面尚未给出任何答复。

值得一提的是,伟业我爱我家集团副总裁胡景晖向中新网房产频道分析表示,5月份,北京楼市将迎来传统的销售旺季,开发商在资金链的压力下,将加大开盘力度,也会有更多的楼盘采取降价走量的方式来追求一个漂亮的半年业绩。5月份开盘量的大幅增加,使得各项目之间的销售竞争压力明显增大,个别项目的促销优惠力度还将进一步增加。相信接下来除了银行首套房贷8.5折的优惠利率有望进一步普及之外,其他刺激刚需入市的政策也有望浮出水面,所以5、6月份对于急需购房的首次置业人群来说将会迎来不错的购房良机。

陈璞

了望塔 >>

## 部分银行停贷小房企

本轮房地产调控的寒潮还将继续。据了解,招商银行4月份曾以总行文件方式通知下辖各分行,对总额3000万元以上、涉及房地产开发的各类贷款,一律暂停。更有消息称,四大行之一的中国建设银行已向全国38家分行明确,分支机构不得对小企业发放房地产开发贷款。还有中国银行、中国农业银行、中国民生银行、华夏银行、兴业银行这5家银行也在内部叫停了房地产开发贷。

“现在房地产类的贷款谈都不要谈了,除非是大企业,或是保障房项目。大家都在看中央政府的房地产调控风向。”在调控作用下,一家国有银行的支行副行长告诉记者。

在大部分城市销售萎缩、库存积压的情况下,开发商面临融资渠道收窄的影响将越来越大。上市企业数据已经显示,企业和大部分城市的库存量均已接近或超过历史新高。

不过,受到政策支持的保障房则是“不差钱”。3月末,保障性住房开发贷款余额4306亿元,同比大幅增长63.7%,1季度增加391亿元,占同期房地产开发贷款增量的47.1%。

苏曼丽

## 降价不管用,要促动“类刚需”

目前这个市场,降或不降都是很纠结的事情。因为“降”解决不了社会问题。我认为,在这形势下,下一步的需求就是1+3的刚需和类刚需。“1”是没房子的要买房子,等着结婚生孩子的,这是永恒的需求,无论什么年代,再怎么发展都是要买房子的。

一种是刚需,第一种是改善型的需求,以前没孩子的现在有孩子;不用养父母的,现在要养父母等。

另一种类刚需是休闲度假。经济发展到一定程度后,人均GDP超5000美元,休闲度假需求出现。

第三种类刚需是资产增值与保值型需

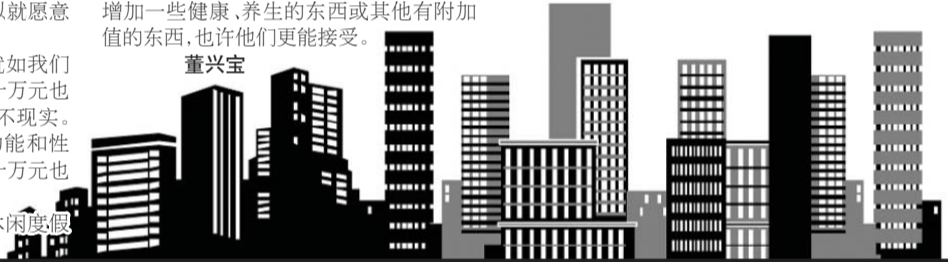
求。这种需求又与投机型的需求不一样,投机型的是快买快卖,通过不断地转手赚钱。而资产增值保值性的需求则是,我有一笔钱找不到很好的出路,买股票风险大,需要知识和经验,唯有买房子不用,所以就愿意把钱投资到房子里。

为什么说降价是不管用的,就如我们去买一辆跑车,一百万元不买,九十万元也不会买,除非降到五十万元,但这不现实。唯一让你买的冲动可能是它的功能和性能、附加值吸引力。这时候再加五十万元也能接受。

因此,这种改善型的需求或休闲度假

型的产品,降价是不管用的。我们能做的是提高附加值。我们的别墅不是不愿意降价,而是降价没用。一千万元不买,九百万元也不会买。但如果对客户说我们能在产品里增加一些健康、养生的东西或其他有附加值的東西,也许他们更能接受。

董兴宝



Give you a sweet and comfortable little house

## 给您一处温馨舒适的小房子

26-122 m<sup>2</sup>超实用户型

人多优惠大,火热“抱团”中



想要你就来~~

4月28日-30日房展会

写祝福、刷微博,赢取定制版iPhone4手机壳

我在9#展位等你哦



主题活动



0536+ / 815 2222 838 2666 项目地址/潍坊市潍城区健康街与爱国路西100米 开发商/潍坊瑞嘉置业有限公司 营销策划/浩华地产

预售许可证号: 潍2011房预售证00003281; 潍2011房预售证00003282 所有资料以政府最后批准之文件为准,如有更改,恕不另行通知。