



成交回升,置业者购房信心提升

# 四季度或成全年关键增长期



记者观察

## 缓冲期“新政” 被赋予更多意义

每一个新政策的颁布与实施,都会对经济中的相关产业产生显著的影响,作为国民经济重要的支柱产业之一的房地产,则更加印证了这句话。2008年,为应对次贷危机给中国带来的负面影响,政府出台了一系列刺激房地产市场消费的政策,2009年由房地产投资带动中国经济率先全球走向复苏。

眼下,楼市在经历了国家限购限贷政策的影响,虽然势头还是处于发展轨道上,但对经济的某种情况的影响是不言而喻的,房地产业作为综合性的长链条产业,横跨生产、流通和消费三大领域,对金融、建材、家电等数十个相关产业有直接的拉动作用,在经济和社会发展中具有重要的地位和作用。

在多重作用力的影响下,各地开始逐步开始取消限购,限贷也在近期开始不断释放,其意义性是巨大的,传达出楼市新一轮的刺激计划已逐步开始。随着各地松贷信号的释放与逐步铺开实施,受政策抑制的购房需求得以释放,地产市场再次活跃起来,在此趋势下楼市有望回升。政府新政策的连锁效应,使众多观望的置业群体开始行动,十月的显著升温就是具体的市场反应。

尽管各银行有关“房贷新政”的具体细则仍待出台,但部分开发商、购房者认为当前楼市政策有望带来一种现实一房价、成交可能逐步“止跌企稳”。

连续数日的走访,记者发现,相比此先“起低”价格战的景象,现阶段购房者的议价空间逐渐收窄,随着项目来访、认筹增多,开发商似有“扬眉”之意。此次央行、银监会限贷政策松绑,对整个房地产市场有一定的利好作用,但从目前聊城来看,各家银行相对都比较谨慎,是否会很快跟进并调整各自的具体信贷政策还将有一段时期,而此前新政的颁布对于聊城而言,无论是房企、置业者抑或是整个楼市,都将有不同的意义。

(张超)

## 买二套房 还是公积金划算

央行发布信贷新政后,公积金贷款政策未调整,很多市民为选择公积金贷款还是商业贷款而犹豫。

聊城一银行工作人员介绍,按照目前公积金贷款政策,如果你名下已经有了一套公积金贷款的房子,那么无论贷款是否还清再买房都算二套房,所以政策还是首付六成,利率上浮1.1倍。但这与利率高达6.55%的商业贷款相比,即便上浮1.1倍,公积金贷款还是非常优势。

举例来说,公积金贷万元的年利息是450元,二套房上浮1.1倍每年就是495元,而商业贷款则要还655元。

本报聊城10月15日讯(记者 张超) 近期,受“限购”解除和信贷放松政策多重影响,各“解限”城市成交有所回升,买卖双方的预期,心态也在发生变化。随着此次楼市调控政策“见底”,此前持续“下行”的楼市或将进入“缓冲期”,从近两个月的入市及去化情况来看,四季度聊城楼市或将成为一个带动全年增长的关键期。受“限购”解除和信贷放松政策双重影响,各“解限”城市成交略有回升,买卖双方的预期,心态正在发生变化。专业人士表示,随着此次楼市调控政策“起底”,此前持续“向下”的楼市或将进入一个“缓冲期”。

尽管相比去年同期的情况而言,聊城楼市并没有太多看点,但相比于前三季度,近一个

半月的时间,聊城楼市已经有了显著地回暖,央行、银监会节前发布的“房贷新政”,让不少人增加了“度假”新项目——“看房”。原本打算和家人朋友组个“出游团”,结果成了“看房团”,这在今天的国庆假期成为不少有置业意向家庭的必要行程。

“国庆假期看了不下五套房子,赶上集中入市,优惠幅度又比较大,所以准备出手了。”谈及国庆假期,家住东昌府区的李先生直言,相比外出游玩,则没有看房享受实惠来得更为实在。记者调查过程中,不少聊城市民尤为看重十月份的关键节点,一方面空前的优惠幅度让沉寂已久的市民开始出手,另一方面受“限购”解除和信贷放松政策的影响,市面上一些涨价传闻也另部分观望的市民开始转变早前

的心理预期,看房买房。

十一过后,聊城楼市正式进入2014年最后的第四季去化大战,各楼盘项目不遗余力搞促销,用尽浑身解数以完成年度去化目标。面对激烈的竞争和今年严峻的市场形势,各房企在新盘定价和老盘优惠上打起了价格战,聊城各区域板块都出现了低起价或价格降幅较大的楼盘。一个个“起底”价房源亲民不少,让不少置业市民看到了置业的希望。

尽管“房贷新政”的实施细则仍待明确,但部分购房者的心态开始起了变化。一些购房者害怕“错失良机”,加快置业步伐,但也有部分购房者仍在看风向,等细则,持观望态度,不过总体而言,购房者入市、出手心态趋强。

记者走访发现,“房贷新政”的具体细则,以“银十”季为开端的第四季度或将逐渐明朗,楼市也将迎来一个长周期调控的“缓冲期”。业内人士分析,松绑限贷政策主要针对改善型购房需求,各家银行房贷实质性松绑的政策力度将决定未来楼市成交的活跃度,目前业内也都处于观望期。“等细则”已成目前全社会对楼市最真切的期待。“房贷新政”的具体落实将对后续楼市走向产生重要影响。

尽管从现阶段房贷新政对于聊城楼市的实际影响并未显著呈现,但从市场实际反馈而言,部分市民和房企显然已经嗅到新政有望带来的影响,而第四季度将成为聊城楼市全年的一个关键增长期。

## 聊城公积金贷款仍认定贷款次数

# 公积金新政落地还需细则

本报聊城10月15日讯(记者 谢晓丽) 9月底,央行发布信贷新政,居民购房时在二套房认定上执行认贷不认房的新政策,即在首套房贷款还清之后,再购房贷款就可享受首套房政策。三部也发布公积金贷款新政,职工连续足额缴存住

房公积金6个月(含)以上,可申请住房公积金个人住房贷款。15日,记者从聊城市住房公积金管理中心了解到,由于尚未接到上级文件,目前申请公积金仍需连续足额缴存12个月(含)以上,公积金贷款仍执行认贷不认房的政策。

“目前公积金贷款认定贷款次数,仍不按照住房套数认定。”聊城市住房公积金管理中心相关负责人说,目前聊城主要看公积金贷款记录,只要公积金没使用过,就算首套房。但如果第一次住房公积金贷款结清后,以本人或配偶的名义再

次申请住房公积金贷款,均认定为二次贷款。

首套房公积金贷款最低首付比例按30%执行,利率为1至5年为4%,5年以上为4.5%。首套二手房公积金贷款最低首付比例为40%。目前三套房是停贷的。

## 解读 公积金新政

### 解读1>>聊城暂不支持公积金异地贷款

10月14日,住房城乡建设部、财政部、人民银行联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》。通知提出,职工连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上,可申请住房公积金个人住房贷款。

对于三部门发布的公积金新政,聊城市住房公积金管理中心相关工作人员表示,目前还没有接到通知,

依然按老政策执行。目前申请公积金仍需连续足额缴存12个月(含)以上才可以申请公积金贷款。“公积金落地还需要细则,但政策下来后,我们会很快执行。”聊城住房公积金管理中心的工作人员介绍,公积金贷款门槛的降低,扩大了有资格贷款的购房者人数,对年轻的首套房置业者是个好消息。

刘女士所在的单位目

前已经缴纳了8个月的公积金,目前已申请了商业贷款,但新政下发后,刘女士的买房计划暂时搁浅。“既然国家出了政策,我就再等等,能省很多钱。”

在三部门联合下发的通知当中还提出,对曾经在异地缴存住房公积金、在现缴存地缴存不满6个月的,缴存时间可根据原缴存地住房公积金管理中心出具的缴存证明合并计

算。目前在公积金贷款异地缴存互认方面,聊城市公积金贷款是什么政策?

据工作人员介绍,聊城目前暂不支持公积金异地贷款。如果在聊城连续缴存了不少公积金,想在外地买房,在新政策落地之前,是不允许的。如果在外地缴存公积金,想在聊城贷款买房,需要看缴存公积金的城市是否允许异地贷款。



### 解读2>>新政实施后购房者将省千元费用

根据新政,将取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、信访评估和强制性机构担保等收费项目。

记者了解到,目前公积金贷款主要涉及评估费、抵押登记费和担保服务费。按

照相关规定,申请住房公积金贷款必须提供担保,大部分人会选择担保公司担保,就会产生担保费用。由于政策未落地,目前聊城的担保公司仍在收取担保费用。新政实施后,对用公积金贷款买

者无疑是一个好消息。市民陈女士介绍,她准备选择公积金贷款买房,前几天去办手续时,担保公司给她算了笔账,她要贷款30万,仅担保费就要缴纳6000元。“幸亏还没来得及缴,我要

等着政策出来之后再办理。”

记者在采访中了解到,由于目前政策还未落地,很多市民表示不着急办理公积金贷款,准备再等等。

本报记者 谢晓丽