

一线城市出招稳定楼市 警惕“虚火”向二线城市传导

提高二套房首付比例、“限购”升级……刚过去的周末,上海、深圳接连发布楼市调控政策。随后,南京、武汉等房价上涨压力较大的城市也分别出台新政,调节信贷政策稳定市场预期。

业内人士认为,一线城市楼市或将迎来短期的量价波动期,房价有望趋稳,不会大起大落。与此同时,应警惕“虚火”向二线城市传导。

从上海、深圳出台的政策来看,地方政府的招数主要有三:

——提高二套房首付比例。如上海购买二套房的首付比例原为4成,新政策出台后,普通住宅和非普通住宅的二套房首付比例分别上调为5成和7成。且只要已有一套住房,不论贷款是否结清,该家庭再次申请住房贷款时均按二套房政策执行。

深圳虽未提高二套房首付比例,却将二套房的认定范围扩大至“购房人家

庭名下在深圳无房但近两年内有住房贷款记录”,以及“在深圳已有一套住房但已结清相应住房贷款”的购房人群。

银行监管人士表示,在房价较快上涨的城市,一些银行在信贷政策执行中比较宽松,二套房贷款降杠杆势所必然。

——强化市场监管。上海和深圳均规定,严禁房地产开发企业、房产中

介机构从事首付贷、过桥贷及自我融资、自我担保、设立资金池等场外配资金融业务。同时加大执法力度,依法查处房地产开发企业和房产中介机构相关捂盘惜售、炒作房价、虚假广告、利用不正当手段诱骗消费者交易等违法犯规行为。

记者调查发现,上海等一线城市房

价在春节后迎来一轮快速上涨。一些开发商捂盘待涨和中介虚假炒作,在一定程度上助推房价“虚火”,导致“日光盘”频现、二手房主屡屡“跳价”等。如2月底开盘的“路劲上海派”甚至重演“裹棉被”排队购房的一幕。

中央财经大学中国银行业研究中心主任郭田勇认为,首付贷等场外配资产

品干扰了国家房地产政策,吹大部分城市的楼市泡沫,增加楼市风险。

——“限购”升级。上海将非沪籍家庭购房所需缴纳社保年限由2年提高至5年,深圳从满1年提高至3年。

同策咨询研究总监张宏伟认为,限购政策从严将影响部分非本地户籍家庭的购房计划,但政府主要是为抑制外来投机性需求。同策咨询研究部监测数据显示,社保年限提高后,受影响的人群仅占当前上海总人口的7%左右。

过,我们马上帮助客户办理贷款。”

与京沪楼市的“急切”不同,深圳市场仿佛进入了平稳期。有刚需的陆瑶从2015年以来一直关注楼市,她说:“深圳房价应该会比较平稳。我打算先观望一个月,等稳定一点再考虑出手。”

但部分投资者的脚步依然没有放缓。27日,位于深圳龙华新区的海宁公园项目开盘,记者在现场看到,等候区设置了约2000个座位,上座率约80%。一位陈姓女士告诉记者:“看中了小户型,主要为了投资。”

资金溢出效应 沪深周边楼市上涨

国家统计局数据显示,自2015年7月京沪深房价全面同比上涨以来,这三座城市一直领涨全国楼市。

上海市住建委主任顾金山表示,去年下半年以来,特别是进入2016年,上海房地产市场出现了过热情绪,房价形成了加速上涨的趋势,同时也有投资投机性需求回潮,部分企业及从业人员违规操作等一些新情况、新问题。

深圳房价接连暴涨更是大幅抬高了刚需的购房门槛,透支未来的市场需求。世联行数据显示,目前深圳首套房购房门槛已提升至290万元,而2012年至2014年,深圳首套房购房门槛分别是151万元、165万元、209万元。

深圳房地产研究中心主任王峰表示:“房价与收入水平的差距越拉越大将大幅降低居民的购房能力,不利于留住人才支撑产业转型升级。”

国泰君安证券首席宏观分析师任泽平认为,新政策降低了二线楼市的增量需求,将明显降低一线城市房价涨幅,但要防止房价过快上涨蔓延至二线城市。

由于资金的溢出效应,大量资本有进入一线城市周边及热点二线城市的苗头。沪深新政策出台之后的首个周末,其周边楼市快速升温。在毗邻上海的昆山,万科推出的500套房源被抢一空,购房者7成来自上海;临近深圳的松湖碧桂园开盘当日即去化8成,揽金25亿元。碧桂园人士告诉记者,深圳楼市政策收紧,刚需挤出效应明显,松山湖作为临深热区,备受深圳刚需青睐。

业内人士担忧,在一线城市门槛渐高、政策收紧的背景下,过剩资金可能流向周边,并将这些经济体量较大、供需关系偏紧的二线城市作为“避风港”。各地政府应警惕一线城市房价“虚火”向周边及其他二线城市传导。

记者 郑钧天 赵瑞希 孔祥鑫(据新华社电)

A

沪深祭出三大招稳定楼市

庭名下在深圳无房但近两年内有住房贷款记录”,以及“在深圳已有一套住房但已结清相应住房贷款”的购房人群。

银行监管人士表示,在房价较快上涨的城市,一些银行在信贷政策执行中比较宽松,二套房贷款降杠杆势所必然。

——强化市场监管。上海和深圳均规定,严禁房地产开发企业、房产中

B

市场反应:京沪市场交易者心态急切

纪录。

在新政策出台后的首个周末,记者走访多个楼盘发现,开发商已提前打响“客户争夺战”,争抢已严重缩水的目标客群。已拿到预售证的楼盘旋即入市,如位于上海新天地板块的高档楼盘“复兴雍邸”加推8套平层大宅,融创“滨江壹号院”已先于预定开盘日期直接开售。

与此同时,由于部分刚需群体购房

受限,不得不转向类住宅项目,酒店式公寓等商住产品开始抢手。26日,上海改善型商住项目“龙湖·壹城”当日认筹破百。一位购房者表示,因限购门槛提升失去购房资格,只能转向类住宅产品。

在尚未继续收紧限购的北京,开发商和购房者也似乎在跟时间赛跑。在北京回龙观地区的“首开国美风尚”,前来

咨询的客户问得最多的问题就是贷款政

策会不会变。

开盘仅一周就售罄的“首开熙悦尚郡”虽已无房可卖,但现场依然陆续有客户前来咨询。项目均是100平方米以上的大户型,每平方米均价6.5万元,申购者基本都是购买二套房。上海、深圳等一线城市出台新政策,提高二套房贷款首付款比例,北京没准也会调整政策。”销售顾问告诉记者,“只要申购者购房资质审核通

过,我们马上帮助客户办理贷款。”

与京沪楼市的“急切”不同,深圳市场仿佛进入了平稳期。有刚需的陆瑶从2015年以来一直关注楼市,她说:“深圳房价应该会比较平稳。我打算先观望一个月,等稳定一点再考虑出手。”

但部分投资者的脚步依然没有放缓。27日,位于深圳龙华新区的海宁公园项目开盘,记者在现场看到,等候区设置了约2000个座位,上座率约80%。一位陈姓女士告诉记者:“看中了小户型,主要为了投资。”

海南日报 荣膺

■ 中国报刊广告投放价值排行榜“全国省级日报十强”第三名
■ 2015被国家新闻出版广电总局推荐为“百强报纸”

广告热线:66810888

欢迎在海南日报、南国都市报刊登广告 周六、周日照常办理业务

海南日报报业集团诚聘

因事业发展需要,海南日报报业集团现面向社会公开招聘广告辅助会计人员1名,诚邀社会各界优秀人士加盟。

一、招聘要求

1、拥护党的路线方针政策,品行端正,能自觉遵守职业道德,事业心和责任感强;

2、财会专业大专以上学历,具有财务会计资格证和相关广

告财务管理工作经验者优先;

3、年龄30周岁以下,身体健康。

二、报名方式

请有意者登录南海网(www.hinews.cn)人才专栏,下载填写《海南日报报业集团人才报名表》,并发邮件至hndailyjob@163.com(邮件主题及文件名格式为:姓名+毕业院校+应聘岗位),报名时请明确应聘岗位。报名截止时间为2016年4月6日。

三、录用程序

我集团将按报名、资格审查、笔试、面试、体检、审批等程序,择优聘用。

四、联系方式

联系部门:海南日报报业集团组织人事处

联系电话:(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054

(0898)66810054