

央行提高公积金存款利率、我市放宽住房公积金个贷准入条件、契税等优惠政策出台 楼市新政频出 市场是否“埋单”

□霍媛媛 邱明

2月以来,楼市新政一波还未平息,一波又来助力:2月2日,房贷新政出台;上周,两项有关公积金的新政出台;随后,三部委齐出手,契税、营业税减减减!利好新政频出,市场有何声音?

1 我市公积金新政:解中小房企燃眉之急

春节后不久,公积金新政占领楼市头条——央行调整公积金存款利率,由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率,调整为统一按一年期定期存款基准利率执行,目前为1.5%。

几乎与上述政策同步,我市发布了放宽住房公积金个贷准入条件的通知,即购买未封顶高层也可用公积金,进一步扩大用公积金买房的选择范围。

对此,泉舜集团洛阳置业有限公司营销总监刘中举分析认为,央行的此次调整,从宏观上来说还是为了响应“去库存”的主旋律,这个新政中长期的引领作用大于短期内对楼市产生的影响。

通过把原本沉淀的住房公积金存量资产盘活,从而更大程度地发挥公积金支持住房消费的作用。刘中举说:“政府鼓励工薪阶层积极缴纳公积金,并给予相应的收益保障,能够扩大公积金缴纳的范围和规模,对于后续公积金的利用也能够起到积极作用。政策是为了减少公积金的非购房提取,吸引公积金缴存,降低提取率。从这一变化看,该政策短期内对楼市的影响非常小。”

谈及我市出台的公积金新政,刘中举认为,此举是一项实实在在的利好。“目前,对洛阳房地产市场而言,房子的投放量与购买需求、外来人口之间的关系不对等,造成商品房库存量大,制约了楼市的发展,该新政在房企普遍缺钱的时候出台,可以说解了中小房企的燃眉之急。”

2 契税新政:关注度高 实际作用待观察

2月19日,契税等优惠政策出台,房地产业界人士纷纷在微信朋友圈转发这个消息,一些楼盘还制作了减税优惠说明,结合楼盘信息做成海报广告而告之。

我市契税征收标准前后对比

	建筑面积	调整前	调整后
首套房	面积90平方米以下(含)	1%	1%
	面积90平方米至144平方米(含)	2%	1.5%
	面积144平方米以上	4%	1.5%
二套房	面积90平方米以下(含)	4%	1%
	面积90平方米以上	4%	2%

有业内人士按照每平方米5000元的房价水平,算了一笔账。

	建筑面积	总房价(元)	调整前需缴纳契税(元)	调整后需缴纳契税(元)
首套房	90平方米	450000	4500	4500
	100平方米	500000	10000	7500
	150平方米	750000	30000	11250
二套房	90平方米	450000	18000	4500
	100平方米	500000	20000	10000
	150平方米	750000	30000	15000

那么,市场反应如何?

刚刚过去的这个双休日,是正月十三、十四,不少楼盘都针对元宵节推出了主题活动。不少楼盘营销人员反映,相比春节假期,这两天的人气确实旺了。“但这并不代表新政产生了影响,其实际作用还有待观察。”不少营销人员透露,其实从春节过完开始,人气就有所提升。

3 契税新政一时难改洛阳楼市小气候

“从表面上看,契税新政的受益者是三四线城市楼市及购房者,但实际上,一线城市及一些‘二线强’城市的楼市,对于政策尤其是货币信贷政策的反应更敏感,像洛阳这样的三线城市,房价较低,契税优惠带来的效果不是很明显。”洛阳某网站知名地产版主清雅小居、洛阳晚报地产广告中心策略推广部

主任严拥军说,“一二线城市楼市及购房者,更可能成为受益者;三四线城市楼市及购房者暂时受益不明显。”

他同时表示,取消房贷的限制,让有能力购买多套房的购房者自由贷款,将是更有利的政策之一。

“判断洛阳楼市的走向,除了看供需因素,经济形势也很重要。比如,目

前,受经济形势影响,不少意向购房者的购买意愿和支付能力都受到制约。这些新政难以改变这种小的楼市气候。”业内人士周莉表示,现在洛阳楼市分化比较明显:销售形势好的楼盘,不管有没有新政,不管是不是假期,表现都比较稳定;销售形势不好的楼盘,即使有新政的刺激,也始终不见起色……

4 利好政策频出 业内人士看好未来市场

虽然本轮新政对楼市影响甚微,但业内人士表示,对于真正有需求的意向购房者来说,尤其是品质刚需群体及改善置业群体,此时入市仍是一个好的时机。

洛阳碧桂园项目营销总监杨童菲表示,2015年全国的整体经济形势严峻,洛阳楼市也存在库存量大、去库存难的问题,全年成交额较前年相比有明显的下滑,市场上重新出现了“3”字头的促销价格宣传。不过,2015年也

是房地产市场的一个转折,强者愈强,能看到一些十强房企还在快速发展。伴随着春节前后政府利好政策频出,楼市逐渐“松绑”,对非城镇户口的政策补贴有利于城镇化推进,房价上涨的趋势就并非空穴来风了。如春节前后,开发商都在大搞促销,以占领2016年的市场先机。

杨童菲说,现阶段产品选择面放宽、优惠幅度可观,好的置业机会已经摆在意向购房者面前,加上新政助

力,现在确实是入市好时机。

泉舜集团洛阳置业有限公司营销总监刘中举也阐述了自己的观点:“楼市黄金十年的铺垫,让人们认为房子‘买了就得大涨’,其实,房价也存在正常的震荡。虽然现在楼市整体表现不佳,但房产的抗风险能力仍很强,从稳健投资的角度来讲,在目前这个时间段买入非常合适,一旦房价逐渐平稳、往上攀升,就是投资人获利的开始。当然,选择值得投资的房产很重要。”

升龙广场举办抽奖活动

□小龙 文/图

2月21日下午,升龙广场举办了“全民0元抽汽车”活动,吸引了1500余名市民到场参与。

伴随着精彩的节目和四轮紧张的抽奖,此次抽奖活动共产生幸运奖50名、三等奖15名、二等奖5名、一

等奖1名、特等奖1名。当天下午五点,特等奖诞生了,市民郝先生获得了一辆尼桑轩逸轿车的10年使用权。(如图)

当天,升龙广场营销副总经理江剑辉还向市民介绍了升龙广场的多个最新消息:2016年,升龙集团将在原有基础上,斥巨资提升升龙广场的

景观形象,该项工程将在3月正式启动;目前,已有超过200家国内外知名品牌抢先进驻升龙广场商业中心,其中,超过40%的品牌是首次进驻洛阳,该商业中心即将开业……

据悉,升龙广场目前推出87平方米至156平方米新品现房,首付一成,即买即住。

