

## 加息掀起合肥楼市多少波澜

### 信号意义大于实际意义

经过2008年的洗牌,开发商实力早已今非昔比。但是加息政策配合二次调控,专家普遍预测,短期房价很可能在政策叠加效应下产生波动,并发生小幅回调。但是就单次加息来讲,信号意义大于实际意义;而如果发生多次加息,将对行业产生很大影响。

群盛共和城营销总监孙宜庆表示:“此次加息并非针对房地产而出台的,主要是政府部门保增长、防通胀而出台的政策,对房地产的调控只是其中一个环节”。加息不会对房价产生直接作用,但就成本来说,加息带来的购房成本增加甚至小于于交易税费调整带来的税负增加,因此房价短期很难大幅回落。但是市场在“调控组合拳”影响下,加息的出炉则是对其心理预期最后一道防线的冲击,价格松动可能性增大。

同时,对于购房者来说,交易成本增加,加息额虽然实际比较低,但是两年来的首次加息明显将和最近的第二轮调控形成交叉效应,影响将加倍。对炒房者的威慑力更足。而对于开发商来说,加息给开发商带来的心理影响也不容小视。

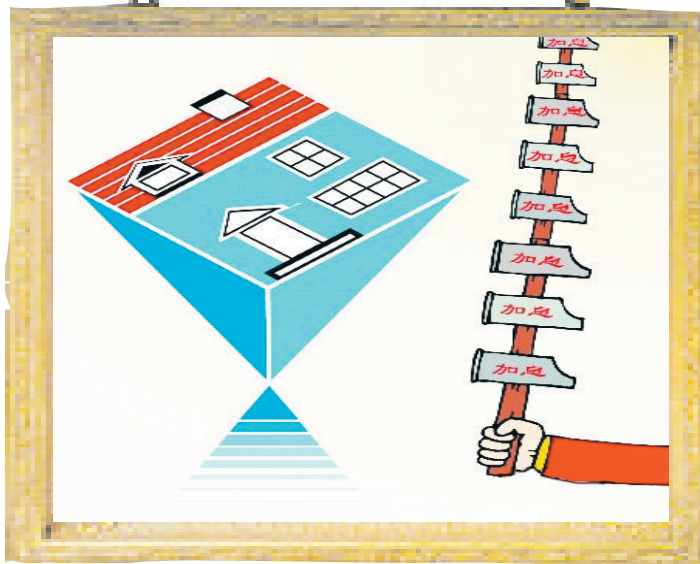
省房产协会副秘书长李国昌在接受记者采访时也认为,此次加息是由于CPI的上涨,并非针对房地产,对房地产产生的影响,也只是附带的影响。但短期内不会产生太大影响,估计在春节前后,影响才能显现出来。

### 房价下降可能性加大

业内专家分析,相比于加息所带来的直接成本的影响,信号作用会更大,其主要着力点在于释放政府的态度和决心、改变市场心态、打击市场预期。这些无疑将对房地产市场心态和房价预期产生较大影响,还将影响房地产行业的投资。因此说,加息对房地产的调控作用不可小看,对房地产行业的投资影响甚至可以说是最大的。

如此来看,接下来,由于贷款资金成本增加和市场预期遭受重创、房价下降的可能性加大,尤其是加息将与最新出台的房地产调控政策产生交叉作用,差异化信贷政策下利率执行效果将更明显,因此,应可预期,将有更多的拟购房者会选择观望甚至弃购,一些实力有限的拟购房者将被迫离开市场,投资投机者将继续远离市场。

对于开发商来说,加息不但将直接导致其开发贷款的融资成本增加,而更改变了未来房价走势等市场预期,这些所带来的心理影响将更大。因此,开发商必须改变以前的思路,预期与做法,改变以前死扛不降价等行为,改而相继采取降价等促销措施或加大降价等促销力度。



从9月29日至今,“新五条”加息政策的相继出台,使得刚刚露出回暖苗头的合肥楼市再次被降温,从数据上逐日下跌的备案量也可看出新政的影响。分析人士称,由于买卖双方成本增加,观望情绪会再度蔓延。成交量也会因此下降,但价格调整的幅度不会太大。从记者近期走访的几家楼盘来看,部分楼盘普遍人气较差,但也有小户型楼盘出现了逆市增长的局面。张明龙 记者 陈亚林/文

### 买房还是越早越好

对于何时买房比较合适,群盛共和城营销总监孙宜庆说,只要有预算,则是越早越好。从CPI的连续上涨,即可以看出物价的上涨速度,房产价格主要是受成本控制的。由于建材、钢材等上游产品价格的上涨,导致整个房产开发成本的增加,近而导致房价的上涨。在国家的调控政策下,房价不会出现过快上涨,但从长期趋势来看,是一个上升的趋势,短期出现波动也是正常的市场现象。

孙宜庆分析,目前合肥的房价是一平方米6000多元,基本上与上半年价格持平,从4月份“新国十条”政策的出台,到10月末,房价基本维持在这个水平。但由于物价的上涨,开发成本的增加,尽管没有出现大幅度的降价,单纯从这个角度,事实上,房价也是在下跌的。此时买房对于很多刚需群体来说,是个不错的时机。

对于加息等宏观调控政策出台下的楼盘,孙宜庆说,目前,开发企业已经从卖方市场转到了买房市场,这就对开发企业提出更高的要求。尤其在调控政策的背景下,购房者更看中开发企业的品牌、景观和楼盘品质等要素,开发商只有能够打动消费者,才能最终吸引购房者出手。

(图表由新浪乐居提供)

### 链接

#### 购房者如何减轻加息影响

受加息效应影响最大的是那些房贷时间超过15年的购房者,时间越长利息压力越大,正打算买房的消费者也不免担心以后可能再加息。市民可通过下列方式减轻加息带来的影响:

#### 1 巧妙搭配贷款

理财专家提醒购房者,要学会善

用公积金贷款。根据住建部公布的消息显示,个人公积金贷款利率五年期以下(含五年)上调0.17个百分点至3.50%,五年期以上上调0.18个百分点至4.05%。上调后的公积金贷款利率仍旧大大低于打了8折的商业贷款利率,因此,建议有条件的购房者尽量选用公积金贷款+商业贷款组合的模式,以节省未来的利息支

出。

#### 2 缩短还款期限

在有条件的情况下,不妨考虑缩短还款期限。业内人士称,此次加息对房地产市场的影响,其象征意义大于实际意义。根据以往加息的惯例,不排除可能进入加息通道,购房者可根据自身资金实力和投资计划适当调整还款计划,缩减利息开支。

#### 住房公积金存贷款利率如何上调?

合肥市于10月20日公积金存贷款利率正式上调。五年期以下(含五年)的贷款利率上浮0.17个百分点达到3.5%,五年以上贷款利率上浮0.18个百分点,达到4.05%。存款方面,从2010年10月20日起,上年结转的个人住房公积金存款利率上调0.2个百

分点,由现行的1.71%调整为1.91%。当年归集的个人住房公积金存款利率保持不变。除了上调公积金存贷款利率外,合肥市公积金贷款买房的首付比等其他政策暂时没有变化。

#### 市民到底该不该提前还贷?

是否提前还贷要视个人情况而定,贷款10万元以内,可选择尽快还清。针对是否需要提前还贷,如果是

第一套房,且享受的7折利率,就不要考虑提前还贷。本次加息后,五年期以上贷款基准利率是6.14%,7折即4.298%,这是非常低的利率。按这样的加息幅度,就算再加两次,利率也只有6.54%,7折利率也不过4.578%。如提前还贷,再贷款购房,就会被判定为二套房,利率为基准利率的1.1倍,可谓得不偿失。