

《杭州市区经济租赁住房管理办法》即将出台 “新政入市”或将加剧市场观望氛围

>>>政策

大学生可先租房再买房

今年刚从杭州某高校计算机系硕士毕业的小王,准备在杭州创业,他是典型的“夹心层”,既无积蓄购买商品房,又不符合经济适用房申请中对年龄的限制等相关条件。

所有资金都投进项目里了。”20多万元创业经费对小王来说并不是一个小数目,这本来可以作为购买一套小户型住房的首付。小王显然有自己的打算,我本来打算毕业后先买房,但现在准备先租房住。”据记者了解,类似小王这样的毕业生并不在少数。

实际上,小王的“租房”计划正受到政府的政策鼓励。在现有政策中,小王这样的大学毕业生不属于保障性用房的资助对象,他们需要自己挣钱购买商品房。而根据日前由杭州市房管局牵头制订的《杭州市区经济租赁住房管理办法》,满足条件的大学生可申请经济租房首次作为政府筹资建设的保障用房,将与经济适用房、廉租房、危旧房改善一起纳入满足低收入人群住房需求的保障性用房范畴。

我们的原则是尽量做到全覆盖,在满足条件的人群内降低门槛,比如今年的经济适用房放宽了年龄限制,未来还将采用租售并举。”杭州市房管局房改办常务副主任章晖对记者说,“未来五年,这样的保障性用房将达到住宅总供应量的30%,达到312万平方米。”据了解,目前这个办法正处于征求意见的阶段。

>>>观点

在神经紧绷的杭州房地产市场,杭州对保障性供给的政策支持,及对商品房市场紧缩政策的“政策利差”,是否会加剧目前商品房的持续观望情绪?

对此,章晖认为,我们在制定保障性用房的政策时,并不会过多考虑商品房的市场状况。因为两者面对的人群不一样,关联性也不大。”

开发商: 放宽保障住房政策需谨慎

按照相关政策的划分,保障性用房属于社会保障体系的范畴,其供应对象为城市低收入者,而商品房则为市场经济的范畴,其供应对象为城市中高收入阶层。虽然表面看两者并无关联,但房产商仍然纷纷表示出较为谨慎的判断。

昆仑置业集团有限公司副总陈宇舟认为:经济适用房本身就不是商品化的市场行为,如果只是降低首付门槛,肯定不会对商品房市场带来冲击,不过如果保障性用房的规模扩大,人群放宽,那么可能会对商品房销售带来

相对于保障性用房的放量和门槛降低,商品房销售政策却呈现出截然相反的政策导向。根据省直单位住房公积金管理中心近日下发的《关于明确住房公积金贷款额度审批口径的通知》,单身职工实际月缴存额高于438元,最高可以贷30万元。而之前的规定是高于393元便可贷50万元。

实际上房价一直在涨,但购房首付却一直在提升,二次房贷利率也在提高,可贷款额度却在降低。对于老百姓来说,商品房的购买成本在大幅上升。”网友张先生感叹道。

显然,随着保障性用房政策的不断完善,类似于小王那样游离在购房与租房之间的年轻人,似乎将有更灵活的选择。这部分人群一旦选择延缓购房,在一定程度上势必会影响到人们对市场的价格预期。”业界一位资深专家不无担忧地表示。

购买保障性住房门槛再次降低

而据透明售房网数据显示,从5月房交会后的第2周起,杭州主城区的成交量已连续5周下行,步伐稳健的杭州楼市似乎已经开始“咳嗽”。

金融和土地政策的紧缩,是导致房地产市场平淡的重要原因。”中原地产品牌管理部总监王慧表示。对于购房者来说,最直接的体会是首付由原来的20%提高到30%,二套房贷甚至提高到40%,利率大幅攀升,物业费也即将开征,加上6月12日杭州大幅下调公积金贷款额

度,这些政策都大大提升了购房者的入市成本。而对于开发商来说,政府紧缩的土地政策、货币政策,高涨的地价以及不久前出台的“不低于20%”的利润预缴税,也让众多开发商面临资金紧张的窘境。

与此同时,政府的“另一只手”却在加大对保障性用房的投入。杭州除了将首次出台对经济廉租房的扶持政策外,还将有一项重要的措施出台,即“先租后买、租买结合”的经济适用房“新政”。

所谓先租后买、租买结合,就是在经济适用房的购买中,如果拿不出30%的首付款,可以先租,5年内再买,或者支付完30%首付款后,由于各种原因无法申请银行按揭贷款者,可先按廉租房价格租用,5年内再付清余款。”章晖解释道,这大大降低了经济适用房的购买门槛,满足了夹在商品房和原有保障用房政策之间那部分人群的购房需求。”目前,这两个办法都处于征求意见阶段。

杭州推出的“租买结合”政策与北京经济适用房“10%首付”政策有异曲同工之处,都是为了激活保障性用房的供需,加大对中低收入人群购买经济适用房的引导,一定程度上调整整个住宅市场的供需比。”有关专家表示。

无独有偶,据记者从余杭区房改办了解到的消息,余杭区从7月份开始,将把住房公积金申购经济适用房的首付比例降到20%,这项政策的出台是为了有效保障经济适用房市场的运转。”余杭区房改办相关负责人对记者说。而这在一定程度上传达出政府大力推动保障性住房的坚定信号。



“排屋限贷、别墅禁贷、单身贷30万元……”日前,本报报道了省直住房公积金贷款额度收紧的政策,而据记者了解到,杭州市房管局正在酝酿《杭州市区经济租赁住房管理办法》,未来还将实行“租售结合”的经济适用房新政,目前该办法也已经向杭州市政府报批。

不同的政策影响不同,但政府的“连环拳”无疑会加剧市场的观望情绪。”中原地产品牌管理部总监王慧表示。那么,这些政策是否会对原本已僵持的房地产市场带来新的冲击,这是许多人关心的问题。

□见习记者 林卿颖 时报记者 金歆

一定的影响。”

在商品房市场有较好表现,同时又将于今年下半年推出经济适用房项目的天阳置业营销总监石焱也认为:如果保障性用房供应过多,而且享受群体不加严格限制,把社会公共资源变成一种个人福利,短期内会冲击房地产市场,长期来看又会推动房价上涨,比如之前的房改房,不管收入高低均有机会享受,而这些人取得房源后往往不会自住,或者自住一段时间后转手,获取差价后进入商品房市场,进一步推高商品房价格。”

专家: 不能忽视新政对未来楼市的影响

房产专业人士则表示,从长期来看,保障性用房的增加会对商品房的销售带来一定冲击,但能在一定程度上抑制房价上涨。

大量保障性用房的推出将有效平复房价的上升空间,抑制投资和投机性需求。政府在此时适时推出该政策,可以有效防止房地产市场的大起大落,实现经济软着陆。另一方面,通

过大量保障性用房的推出,有效维护了社会稳定,使人们能够安居乐业。”浙大房产研究所主任赵杭生表示。

不过,赵杭生认为,这种作用到底有多大,是否会导致房价的下跌还取决于如下三个因素:一是政府提供的保障性用房的供应量有多大;二是这些保障性住房的购买或租赁对象范围如何控制;三是这些保障性住房对商品房的替代性有多大,而其对商品房的替代性主要取决于其所处的地理位置与户型大小。

房产评论家丁建刚也表示,政府推出保障性用房可以说是一种非市场行为,其目的是解决低收入家庭的住房困难问题。短期看,保障性住房覆盖面有限,对市场影响不会大。但从中长期来看,随着经济适用房和廉租房建设量的积累,它对未来市场的影响将逐年加大,从长期来看,不能忽略保障性住房对未来楼市格局的影响。

更多的影响不仅仅表现在需求的分化上,同时也会在市场预期上带来压力。”一位业内资深专家认为,对政府来说,应该在各方平衡中寻找更稳健的长期政策,而不是让各项政策孤立入市。”



经济适用房小区东新园实景图