另眼看楼市

从“两会”信号看楼市走向

■郭睿新

2018年是一个非常关键的年份。这一年，既是全面贯彻党的十九大精神的开局之年，也是改革开放40周年，还是决胜全面建成小康社会、实施“十三五”规划承上启下的关键一年。在这样一个关键年份，“两会”的关注度不言而喻。对于房地产行业而言，“两会”的政策部署是观测楼市一年行情的“晴雨表”。

“稳”字当先 调控不放松

多位业内人士表示，回顾2017年的房地产宏观调控，“棒子”打在产权市场，“萝卜”给了租赁市场，“房住不炒”的核心贯穿始终，政府工作报告的导向意义十分明显。今年依然是“稳”字当先，抑房价稳楼市，房地产调控不放松。另外，土地供应会向租赁倾斜，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度成为重中之重。

在房价高企的今天，房价的一涨一跌都牵动着购房者的神经。笔者以为，从中长期来看，房价会温和地保持上涨，不会大起大落，这个趋势很难逆转。房地产兼具的居住和投资属性，在资产配置上，它具有不动产的特性，可能也许不会大涨，但是也不会让你失望。在一线城市和核心的二线城市，不管是住宅还是商业，都有配置的重要价值。2018年楼市将是一个大稳小乱的一年，楼市平稳对于房地产企业、购房者来说都是好事。

房地产税能否落地

房地产税一直是“两会”期间民众关注的热点话题。3月11日，全国人大常委会委员长张德江在作全国人民代表大会常务委员会工作报告时表示，2018年将研究编制十三届全国人大常委会立法规划，统筹安排今后五年立法工作。其中包括研究制定房地产税法。

对于房地产税，笔者分析认为，舆论争论较多的是其对于房价的影响。一方面，很多人期待尽早出台房地产税，这样能提高房屋持有成本，那些拥有多套住房的人就会被迫脱手，让房屋尽量回归“用来住的”本性；另一方面，很多学者又认为房地产税根本不可能起到打压房价的作用，羊毛出在羊身上，最终提高的成本还是会落到购房人的身上。

这些年，几乎每次一有房地产税的消息传出，这两派就会进行激烈的舆论交锋。实际上，这事关一个基本问题，出台房地产税的根本目的是什么——是为了降低房价？还是建立地方政府财政收入增长的长效机制？目的不同，自会影响后续的征收方式。

2017年底，财政部部长肖捷在《人民日报》发表的一篇文章透露了房地产税的一些重要信号，也给房地产税如何开征指明了方向。肖捷提到加快建立现代财政制度，明确按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。按照今年全国人民代表大会常务委员会工作报告给出的信号，2018年税制改革会有更进一步的发展，房地产税在也将会被继续推进。根据目前的进度来看，预计房地产税在2020年前将会取得突破。

所以，我们基本上可以得出一个论断：2018年房地产税法基本不会落地，但距离落地的日子越来越近了。

春节后多地上调房贷利率

严控涉房资金或成全年基调

近日，中信银行被爆出已暂停北京地区200万元以上的个人住房抵押贷款。中信银行相关人士表示，自2017年3月起，国家加强房地产市场调控工作的部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，在北京市“因城施策”的背景下，中信银行坚决执行国家关于房地产市场调控的政策，对北京地区相关产品的信贷政策及时进行调整、传导、落地。

据了解，虽然北京地区其他国有大行暂未跟进相关措施，但多家银行已将首套房贷利率上浮10%。

事实上，不仅北京，春节前后多地房贷利率出现上调。以湖北为例，春节过后武汉市场，首套房贷利率普遍上浮20%，二套房利率上浮30%。珠海工行已从2月开始率先执行首套房贷利率上浮15%，中行、农行、建行三家银行则从2月1日起开始执行首套房贷上浮10%的政策，而多数股份制中小银行的首套房贷利率已在今年初就调整到上浮15%左右。

湖北一家本地银行负责人说，今年人民银行给总行下了100亿元多一点的贷款额度，相比往年减少很多，现在全行各支行都到总行抢额度，“连企业的贷款都无法满足，更何况房贷”。

中原地产首席分析师张大伟分析认为，今年贷款额度继续吃紧，贷款利率继续上升。据“融360”分析，一旦更多银行开始暂停房抵贷，市场上流动性会骤然紧张，将进一步打击投资炒房客的炒房热情。

有业内人士表示，房贷收紧发生在降杠杆的大背景之下，除了要着力降低企业负债率，还提出要抑制居民杠杆率，而居民杠杆率上升的主因就是房贷增长。房贷利率全面上浮，也是响应“房子是用来住的、不是用来炒的”号召，控制房价上涨、抑制投资需求是目前重要的政策取向。

对于此次调整，中信银行强调，该项调整不会影响北京市居民及企业的正常购房信贷需求。

“在政策连续性下，收紧或成为2018年全年的政策基调。”一位业内人士表示，对于当前市场来说，贷款政策收紧是必然的，无论是可贷资金的规模变动，还是银行本身防范金融风险，都会在此类贷款方面有所收紧。

新 华

买房前的不安全感 勇往直前就能破解

■李凤荷

一年一度的“3·15”又来，买卖房产的“坑”似乎永远数不完，每年总有新鲜案例出炉，广东俗语有云“次次吃亏次次新”。说实在，即使是身为记者的笔者曾经给几个朋友买卖房屋做参谋，也并非次次奏效，有一次陪一位朋友到晚上9点多，她硬是觉得二手房买卖合同不靠谱，最终无功而返。其实，房产买卖合同都有示范合同，条款一条条，只要花时间总可以啃下来。一位地产自媒体的人士说得好，买房就是要克服购房前的巨大不安全感，一旦买了房，人反而轻松很多。

买房的不安全感来自购房的经济承诺、按揭审批的不确定性以及合同履行过程中风险发生的不可预见性。经济承诺则是关乎个人在未来二三十年的经济承担能力，进取一点的人士认为未来收入增长空间大，买总价高一点的房子一步到位；保守一点的人士讨厌风险，月供占收入比重设定在下限范围，买一个“上车盘”即可。无论进取与保守，银行通过个人的银行流水可以判断。按揭审批的不确定性则是有关贷款成数以及优惠利率。今年春节买房的按揭人士都纷纷表示“额度为王”，贷款成数与个人条件以及房屋条件息息相关，银行自有一套算法，如果这家银行不行，可以换一家，但是业主能不能等得了是一回事，因此自己购房前做好按揭预审比较稳妥。优惠利率现在看起来像是一个笑话，各家银行对首次置业贷款的优惠都不一样，有的外资银行还有9折，但必须是优质客户且贷款金额超过几百万；有的额度紧的银行，首次购房也要利率上浮。由此可见，如果征得业主同意，使用公积金贷款才是最优惠的做法。

至于合同履行过程中风险发生的不可预见性，这的确是“神仙都难料”。笔者遇到过一次，买家需要回陕西老家换身份证，合同履行时间生生增加了来回路程的五六天时间。当然买家最怕的是履行过程中房屋被查封。同样有首次置业的买家遇到过，最终还拆解了难局，因此在法律法规相对完善的广州，即使出现房屋被查封，还是有解决的方案。

有些“坑”则是隐形的，比如说单身男女出来卖房，从年龄上判断也是在适婚年龄。业主最好带同配偶在合同上签字，如果业主拒绝，那则是看买家博不博得过，毕竟婚姻存续期间购买的房屋，不在房产上落名的配偶是隐形共有人。自从民政部门停止开无婚姻证明，基本上业主一方的婚姻状况只能靠业主自述。但只要房屋是在市价范围内成交，且买家为善意第三人，即使是隐形共有人主张权利，买家也不用太担心。

与其说购房前的巨大不安全感是购房的一大障碍，不如说需求是不是够刚性。如果非买房不可，那么所有一切障碍都是浮云。

为您服务

我要买房

求购黄山路市实验小学附近3楼以下房屋一套。**联系电话：17739559551**

求购黄山路与辽河路交叉口附近3楼以下房屋，4室以上。**联系电话：18639503397**

求购黄山小区（市实验小学南）的房屋，100平方米左右。**联系电话：13783956855**

李女士想购买沙北会展中心区域三房。**联系电话：15290748999**

王女士想购买一套源汇区或者沙北的房源，三居室，带电梯，预算总价45万左右，有房产证。**联系电话：13269393102**

我要卖房

燕山路旺旺家园9号楼3单元，1楼西户，2室1厅，86平方米。**联系电话：13783050063**

会展中心阳光大厦（郾城区质监局院内）10楼，约50平方米，简装修，价格面议。**联系电话：15239576699**

建业森林半岛38号楼16楼南户，适合居住、高档办公，房产证面积63.64平方米，不含阳台，已装修，价格面议。**联系电话：13839536675**

长江路邮政花园东隔壁5楼（共6层），146平方米，简装，4室1厅1卫1厨，价格面议。**联系人：韩先生 电话：13903950053**

召陵区上城公馆小区3楼，2室2厅，110平方米，简装修，水、电、气、家具、家电齐全，可拎包入住，价钱面议。**联系电话：13939512283**

锦绣淞江小区12楼（共12层），1室1厅1厨1卫，60.57平方米，精装修，家具、家电齐全，可拎包入住。可租可售。**电话：13781715647**

恒大名都小区6楼，3室2厅120平方米，精装修，含全新美式家具，可拎包入住，售价98万元。**联系电话 ：13903950232**

市体育场附近报社花园1号楼5楼，126平方米，3室2厅，简装，售价45万元。**联系电话：13939569718**

天鑫·现代城9号楼1楼带院子，102平方米，复式楼，售价60万元。**联系人：赵女士 电话：18503950777**

人防花园（阳光水岸小区对面）6楼（共6层），150平方米，3室2厅2卫，送50平方米室外阳台，简单装修，售价45万元。**联系电话：15203950900**

中银花园2楼，176.42平方米，售价79万元。**联系电话：13939563509**

老街与公安街交叉口双汇新旺角2#楼2幢403号，38.88平方米，精装修，可拎包入住，价格面议。**联系电话：15738780666**

恒大名都1号楼1单元13楼，精装修，113.26平方米，南北通透，临河景观房，价格面议。**联系电话：18839532131**

海河路与泰山路交叉口时代公馆院内报社家属楼房屋两套，一套为90.28平方米2室1厅，一套为118平方米3室2厅，均为6楼，手续齐全。**联系电话：13939531616**

公安街南段昌建鑫旺角15楼北户，38.8平方米，精装修，家具、家电齐全，可拎包入住，一口价19万，非诚勿扰。**联系人：陈女士 13783065109**

会展中心南舒漫财富中心，办公家具齐全，225平方米，带年租约10万元出售，售价140万元。**联系人：陈女士 13803954609**

运跃·中州商务酒店5楼512房间，50.02平方米，带租约出售（每月租金1138元，每月可享受2天免费入住），价格面议。地址：郾城区青山路与辽河路交叉口食品批发市场D区。**联系人：杨女士 18639546339**

老街与公安街交叉口双汇新旺角2#楼2幢403号，面积38.88平方米，精装修，可拎包入住，价格面议。**联系人：吴先生 15738780666**

郾城沙田艺林苑6楼（共6层），137平方米，3室2厅1卫，简装，证件齐全，售价38万元。**联系人：马先生 13939505950**

郾城沙田知音4楼，99.8平方米，3室2厅，水电气全，可拎包入住，价格面议。**联系电话:13938016172**

嫩江路大河花园5楼，面积120平方米，3室2厅2卫，毛坯房。**联系人：张先生 13783085096**

淞江芳园东区5楼毛坯房，面积155.29平方米，后面带一大露台，非顶楼，63.8万元。**联系电话：13673952993**

辽河路西段三元小区6楼，118平方米，3室2厅1卫，有房产证且已满5年，售价28万。**联系电话：18639580261**

辽河路西段三元小区6楼，95平方米，南北通透，简装，有家电、家具，带地下室，价格面议。**联系电话：13346877259**

辽河路西段三元小区有套房可租可售，实用面积95.9平方米，南北通透，简装修，有家电，可拎包入住，价格面议。**联系电话：15239588088**

汉江路都市枫林小区2楼（共19层），131平方米，价格面议。**联系电话：15639581856**

辽河路东段路南独家小院（舟山路附近），200多平方米，没有土地分割证，急售，价格面议。**联系电话：18790934749**

辽河路中级人民法院对面3楼，100平方米，简单装修。**联系人：张先生 电话：17603950202**

有房出租

天山路30号院 实验小学附近，1楼，2室1厅，水、电、气齐全，可拎包即住，价格面议。**联系电话：13939510769**

井冈山路与汉江路交叉口附近报社花园4楼，4室2厅，154平方米，简装修，水电气齐全，可拎包入住。**联系电话：13523953222**

昌建外滩临河商铺，层高5.2米，91平方米，每天每平方米1.5元，长期租可优惠。**联系人：荆先生 电话：15839577788**

辽河路与崂山路交叉口石槽赵独家小院整体出租，三层楼，水、电、天然气齐全。**联系电话：13703852818**

太行山路与海河路交叉口太行山公寓5楼，精装修，84平方米，空调、热水器、办公桌椅、家具齐全，可办公、商用，租金面议。**联系电话：18503951833**

召陵区政府东韶山路临街商铺，1楼、2楼共145平方米，每天每平方0.6元，长期租可优惠。**联系人：陈先生 电话：13903955599**

许慎中学旁边2楼，2室1厅1厨1卫，60平方米。**联系电话：15518222232**

黄河路与崂山路交叉口市建委家属院4楼，2室1厅，水、电、气、热水、家具齐全，月租680元。**联系电话：13603952588**

想要买房或卖房的亲，请把您的详细房源信息或购房需求发送到QQ：542068024或拨打电话：18739526097，《漯河日报》房地产事业部将竭诚为您服务。 **本报记者 刘 丹 整理**