

国庆黄金周前夕，央行房贷新政为低迷的楼市投下一剂“兴奋剂”，“最低 7 折利率”“贷清不认房”等房贷松绑政策让低迷的楼市再度沸腾起来。宁波市政府于 10 月 9 日再推利好政策，宁波市政府发文对高校毕业生提供购房补贴。近日，住建部、财政部、人民银行联合发文，取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目，减轻职工贷款负担。售楼处频繁穿梭的看房者、银行里络绎不绝的房贷咨询者、明里暗里号称要涨价的地产商……究竟此轮房产新政会如何影响楼市走势？未来房价又会何去何从？就让小 D 带你了解这其中的奥妙。

记者 施忆秋 付莹

刚需者说

“反正最终总是要买房子的，我们算了一下，通过政策至少能便宜 1 万块以上。”

相比于限购，更看重房贷优惠

据统计，宁波楼市库存当中，还是以刚需房源为主，而目前宁波楼市的大部分需求也是来自刚需性购房者。

大学生购房补贴出台，有了买房冲动

工作刚满一年的戴先生就是其中之一。“购房最大的压力还是首付和房贷月供，限购政策的开放对我倒是没啥影响。不过最近刚刚公布的大学生购房补贴政策倒是真的让我有了购房的打算。”

戴先生所说的大学生购房补贴为大学生在宁波买房提供了诸多优惠条件。其中包括：总房款补贴、购房贷款贴息、降低首付和降低公积金贷款门槛。毕业 10 年内高校毕业生，首次购房，90 平方米以下的，按房价的 1%发补贴。90 平方米以上 140 平方米以下的，补贴 0.75%。公积金贷款。博士直接享受每月不超过 3000 元的购房贷款贴息。

戴先生和女友都是宁波本地人，感情稳定，买房便成了他们结婚计划中的重要一步。在此之前他们也跑了不少楼盘，可都和心理价位有落差。“对我们来说，最近也许是买房的不错时机吧。9 月底央行刚刚放松贷款，紧接着宁波就继续推大学生购房补贴新政。反正最终总是要买房子的，我们算了一下，通过政策至少能便宜 1 万块以上。再加上房贷政策正式实行以后的折扣，压力顿时减轻不少。我们也打算多跑几个楼盘比较一下，随时准备下单。”戴先生说道。

继续观望，等房贷优惠政策落地

打算给父母换房的周女士，也有相同的看法。相比于限购政策的放松，她更看重贷款政策的变化。“宁波老三区大幅度放松限购政策，宁波市各县以及鄞州、北仑、镇海和高新区则是完全放开限购。这对我们这种改善性刚需购房者的的确确是个好消息。”但之前贷款政策来看，二套房的首付比例 60%，第三套房银行则根本不会放贷；即使限购取消，她依旧是无力承担。房贷优惠政策出台后，她也去了银行进行咨询。银行方面大多表示细则仍待制定。而央行文件中所说的首套房贷七折利率优惠，短期内也许仍是奢望。

利好政策不断，但是目前多数有意购房者还在观望。虽然央行已经放松了首套房认定标准，但政策还没在宁波全面落地，目前执行的依然是原房贷政策。不少购房者表示，等政策落地后，首付比例下降，贷款利率也下降，自己就会出手。

楼市松绑

宁波购房者有话要说

二手房买家说

“将以前贷款还清后，再置业都可以按照首套房计算，首付为三成，这对于二手房买家来说是很实惠。”

市场有望盘活，配套优势依旧明显

历年来的国庆黄金周楼市主角都不是二手市场，不少房产经纪都称二手基本处于放假状态。众多一手楼盘推新盘，并且促销力度较大，抢走了不少原本打算在二手市场置业的买家。但今年的国庆，二手楼市却有些特别。受央行放松房贷政策刺激，国庆期间二手房看楼者数量环比普遍有所增加。

据了解，国庆期间的看房者都已观望许久。陈先生在国庆假期里一直在看房子。“我观望了一段时间，边看房子边等政策变化。现在央行出了政策，将以前贷款还清后，再置业都可以按照首套房计算，首付为三成，这对于二手房买家来说是很实惠，如果按照以前政策，二套房首付要七成。现在政策一出，这房价也没什么变化，差不多就出手了吧。”

目前，部分新楼盘的价格低于二手房的价格，预计限购令取消会造成二手房更加难卖。而另一方面，部分二手房具有地段、学区的优势，配套齐全、交通便利，同时二手房的价格在之前已经有了 10%~20%的下调，加上很多房子都已经没有了营业税，这些是二手房的独特优势。此外，二手房是现房，购房者可以看好了再购买。具有 5 年左右房龄的次新房优势也比较大，而同类型的相对没有价格优势二手房会出现滞销。

投资者说



“地段好，升值潜力高的地铁、商圈、学区等概念物业会受投资客的重点考虑。”

购房日趋理性，投资投机占比很小

据宁波住宅与房地产网数据显示，至昨日截稿前，市区可售商品住房 48245 套、652 万平方米，按照商品住房可售量与 2013 年月均成交量比较计算消化周期，市区商品住房平均消化周期超过 20 个月。业内人士指出，库存量大，宁波的开发商们主要还是以去库存为主，价格不会出现大幅增长。

10 月 12 日，宁波市六区商品住宅成交 255 套，再度刷新了年内的日成交纪录。随着 7 月底宁波全面放开限购，加之现在限贷的放松对改善型需求客户有很大的刺激作用，刚刚出台的大学生购房补贴更是一支强心剂，宁波楼市似乎又开始热起来。

在目前调整的整体市场背景下，地段好，升值潜力高的地铁、商圈、学区等概念物业会受投资客的重点考虑。但随着限购政策作用的显现，宁波房地产市场上的投资型的购房需求已经基本退出，目前主要以刚需与改善型的购房需求为主。在市场供需格局向需求方倾斜的情况下，购房者日趋理性，投资投机占比很小。

后限购时代，买房不得不知道的理财经

继诸多城市取消限购之后，国庆前夕央行“房贷新政”出台。限购限贷的松绑，对于很多人来说，正是购房的好时机，房产是大部分家庭最大的财产，在买房过程中做出一些实际的努力，会让买房更省钱，后限购时代，我们一起来看看买房不得不知道的理财经。

越有钱，越贷款

由于新政中对于贷款购买首套普通自住的家庭，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。那么针对贷款利率可能会更低，购房者即使有足够的购房款，也可以用贷款购房，自己的钱去做投资理财，只要投资收益超过房贷利率，就是赚的。普通百姓要能借到银行的大笔钱，利率还给打折，也就是房贷了，因此要善用这个机会理财。

还款有门道

等额本金和等额本息，哪个更划算是个老话题了。等额本金，即本金保持相同，利息逐月递减，月还款数递减；等额本息，即本金逐月递增，利息逐月递减，月还款数不变。

后限购时代，哪个方式更划算，要视情况而定。如果购房者还贷能力有限，伴随有可能降低的贷款利率，那么等额本息还款压力比较小。如果购房者有计划提前还款，那么等额本金前期还的本金多、利息支出少，显然更划算。

团购买房集体砍价

购房者看中了自己心仪的楼盘之后，关注各类团购信息，随着限购限贷的松绑，很多人准备这个时候投资置业，所谓人多力量大，团购看房活动可以给大家创造“集体砍价”的机会，使购房者享受到更优惠的团购价格。

关注首次开盘的纯新盘

新盘首期入市一般价格往往低于区域价甚至市场价，而随后的房源却低开高走，且可选择性较多。对于首次置业的刚需族来说，是一个不错的选择。

关注潜力盘

各项配套、规划都已成型的市中心地段房价必定不菲，不是每个人都能承受得起的。购房者也可关注政府的区域发展规划，例如，地铁规划、学区规划等，选择在未来的热点区域置业，既可享受实惠价格，又能享受便利交通。等日后各项配套跟进，这样的物业同样具有升值潜力。



举个栗子!!

35 岁的高阳看中的房子总房款 350 万元，首付三成是 105 万元，贷款 245 万元，贷款期限为 30 年。为方便计算，假设高阳全部做商贷，按 5 年以上基准利率 6.55% 计算，每月还贷 15566 元，30 年利息总额 315 万元。一次性付款，确实省了这笔巨额利息。但如果高阳首付 105 万元，将其余 245 万元另做投资，比如购买信托产品，结果会怎样呢？按照目前信托产品或 P2P 产品比较普遍的年化收益率 12% 计算，高阳只需投入 156 万元，每月产生收益 1.56 万元，足以支付每月房贷本息。其余 89 万元同样可投资于信托获利。但假如高阳全额付款买房，这笔钱就无从谈起了。



别让你的公积金躺在账上睡大觉!

什么是住房公积金

住房公积金，指单位及其所在职工缴存的长期住房储金。职工个人缴存的住房公积金和职工所在单位为职工缴存的住房公积金，属于职工个人所有。

住房公积金用处知多少

公积金贷款条件将放宽，连续 6 个月的职工即可申请。然而数据显示，从 1992 年到 2014 年 3 月，公积金利用率仅约 50%。住房公积金用处很多，你真的清楚吗？

购房	1.不贷款购房可一次性提取； 2.商业贷款购房可以提取用于首付； 3.商业贷款购房可提取偿还本息； 4.公积金（组合）贷款购房可提取偿还本息。
翻造、翻建、大修住房	在农村集体土地上建造、翻建、大修自有住房且未使用住房贷款的，职工及配偶可申请提取建修房被批准当月之前（含当月）的住房公积金余额，且提取金额合计不超过建修房费用。
租房	1.支付配租或政府招租补贴的经济租赁房租；2.支付市场租房房租。
提取父母公积金购房	1.未使用住房贷款购买自有住房，可提取父母公积金； 2.使用商业银行个人住房贷款购买自有住房，支付首付款可提取父母公积金； 3.使用个人住房公积金（组合）贷款购买自有住房，支付首付款后可提取父母公积金。
销户提取全部余额	1.离、退休的； 2.农业户籍职工男满 60 周岁、女满 55 周岁； 3.到国外、港、澳、台地区定居的； 4.完全丧失劳动能力、大部分丧失劳动能力或中度残疾（一级或二级残疾）并与单位解除或终止劳动关系的； 5.领取失业保险金的； 6.被判处罚金、户口迁出本市、非本市户口职工与单位解除或终止劳动关系的； 7.住房公积金账户转入集中封存户满两年或与原单位终止劳动关系满两年的； 8.到本市行政区域外工作并在当地建立和缴存住房公积金的。
低保或特困可提取	职工被纳入本市城镇居民最低生活保障或特困救助范围，职工本人及配偶可申请提取住房公积金，提取金额不超过被纳入最低生活保障范围或特困救助范围期间及之前的住房公积金余额。
治疗重大疾病	家庭成员患重大疾病或重大手术住院治疗的，职工本人及配偶可申请提取住房公积金，申请日期应在出院之前起一年内，提取金额合计不超过住院费用个人负担部分。