



市场前景扑朔迷离
一线城市价格下浮力度大
房价下行预期增强
购房意愿逐步降低

打造“保值产品” 成房企必修功

置业保值房必修课



熊市买房, 保值防跌很关键

主持人: 王亚平

事件背景:

因多个楼盘出现大幅度降价促销活动, 一日之内上海出现了几宗业主齐聚销售中心“维权”的事件。

据证券时报报道, 10月22日, 数百名老业主在龙湖地产上海嘉定新城售楼处聚集, 表达对销售方的不满。同一天, 四五百名中海御景熙岸的业主守候在上海浦东南路500号国家开发银行大厦五楼门外, 希望与开发商对话, 而在秀沿路的售楼处, 情绪激动的业主从昨晚开始等候。苦等开发商未果后, 业主与保安爆发冲突有人受伤, 售楼处也一片狼藉, 无法正常营业。

买过房子的希望价格越来越高, 没有买房的则希望调控让房价泡沫挤出, 这样的怪圈困扰着房企, 因降价而产生的“维权”事件让很多楼盘不敢轻举妄动下调价格。

记者观点:

如果买高了, 你会怎么办?

房子作为大型商品, 在价格高企的现在, 几乎耗尽一个家庭很多年的财力, 因此, 当自己高价买房后, 后期楼盘就紧跟着降价两三成, 心情难免五味杂陈, 愤怒涌上心头。

然而, 换个角度想, 难道买一件衣服或者家用电器, 商场促销降价了, 消费者还有权利要求商家补差价吗? 假若买的房子升值了, 涨价了, 开发商有权利要求业主分享利润吗?

价格涨跌是商家应对市场变化的自主行为, 作为购房者, 因所买房源降价而与开发商进行吵闹, 很难获得法律的支持。不过, 动辄数十万元的降价又实在让人难以承受。因此, 在置业时, 要具备一定的风险意识, 尤其是当下, 保值防跌很关键, 一些好产品, 价值稀缺, 足以应对市场短期内的涨跌浮动, 这就要求买房具备一定的理智判断。

有专家就给出了房子保值的几大标准: 房型永不落伍, 采光通透且以板式为主; 交通永远方便; 适度的总价优势。这也正所谓, 抵御风险, 并非所有的产品都是“硬通货”, 需要综合地段、产品、品牌、物管等多方面因素。

不过, 除了价格的变动, 很多购房者的不满还源于部分项目捂盘销售、质量不高等问题, 依据近年来的市场表现, 在商品房“低价风”蔓延的同时, 与之相对应的是质量的正比例下降, 中原地区一些房企因为资金紧张导致楼盘品质欠佳或者赶工期致使项目粗糙交房并不鲜见。

因此, 建议大家在关心房价涨跌的同时, 也多多关注产品质量, 监督和推动中原房地产行业水平的发展, 让老百姓都买到物有所值的好产品。

历经一年多的调控, 房地产市场终于迎来了松动, 价格一直稳步攀升的二三线城市渐渐止涨, 为了解决资金回笼问题, 大多数房企都加入了优惠的大军, 无奈何银行信贷额度骤减, 首套房利率上浮, 购房意愿降至近年来最低。

晚报记者 王亚平

首套房贷利率普遍上浮, 购房意愿降低

近日, 各地银行上调首套房贷利率已经成为不争的事实, 上浮10%、20%较为常见, 有媒体报道, 广州最高上浮可达40%。银根吃紧导致银行上调房贷利率, 有业内人士分析, 这一趋势将持续较长一段时间。

“说实话, 即便是想买房, 连续的加息和利率上浮, 也让我难以承受未来的还款压力。”上周日, 在未来路一项目售楼中心看房的赵磊这样说道。

作为实实在在的刚需族, 他已经利用两个周末看了好几个楼盘, 但是售楼部内简略计算过的总价以及月供, 让他畏手畏脚, 不敢出手, “要么找到单价在每平方米六千元的好房子, 要么就等市场前景明朗时再买, 我可不想在高位站岗。”

连续加息, 以及首套房上调利率, 增加

了购房者的负担, 以总价为70万元, 首付三成, 贷款50万元, 20年偿还期计算, 若采用基准利率7.05%, 购房人月供为3891.52元, 而利率上浮10%, 贷款利率将高达7.775%, 而月供也将达到4106.29元, 比之前多掏214.77元, 若上浮20%, 月还款将达到4326.47元。

刚刚办理好购房按揭的市民小陈, 利率上浮了10%, 面对每月3000余元的月供, 他坦言压力较大, 不过最担心的还是后期产品开发商会不会顶不住资金压力降价, 那样自己就会有一种买亏的感觉, 肯定会很后悔。

这让像小陈一样的很多刚需族打起了退堂鼓, 除此之外, 还给购房者以心理传导作用, 增强他们对房价下跌的心理预期, 这也加重了楼市的观望气氛。

急于套现, “赠送”、“特惠”抢眼球

对于当前的调控, 知名房地产业专家贾卧龙表示, 正由“组合拳”阶段进入“金融调控”阶段, 一腕逼开发房企, 一腕逼购房需求, 将有越来越多的房企“无米下锅”, 面临生死考验, 房地产市场将迎来转让潮、兼并潮和抛售潮。

9月份, 全国70个指标城市的价格数据明显出现了数据上的拐点, 上海、北京、广州等几个一线城市的房价已经进入了下降通道。近日, 多个标杆房企在上海推出价格下浮幅度达30%左右的房子。一些不满开发商大幅降价的老业主还在售楼部聚集, 打砸售楼处。

在二三线城市的郑州, 由于需求量大, 房企的日子虽然没有像一线城市那样难过, 不过, 陷入资金困局则难以避免。

二三线城市趋势难定 购房要有风险意识

银监会主席刘明康近日表示, 最新压力测试结果显示, 即使房地产抵押品重度压力测试下跌40%, 中国房地产贷款风险仍可控制。刘明康的这番表态引起市场广泛猜想, 认为房价大幅下跌的楼市拐点将逐步来临。

与一线城市不同, 二三线城市房价相对稳定, 河南王牌企划有限公司董事长上官同君认为降价会在国内一线城市集中上演, 二线、三线城市房价则未必会如此。

这是因为本区域置业、进城置业、机构置业以及投资置业等多元化置业为二三线城市提供了较为强大的置业群体, 使得房价短期内难以出现明显下降。

“若限购不能很好地起到挤压泡沫的作用, 不排除政府推出更具针对性的调控举措, 当前购房需谨慎。”一位不愿具名的项目营销总监认为, “虽然郑州的房价很难出现上海那种大降的情况, 但特别缺钱的房企已经悄然下调价格, 这可能导致后买房者比老业主的价格更低。”

10月23日, 上海嘉定区一处楼盘因大幅下调房价, 引发已购房业主不满。媒体称上百名业主包围了售楼处, 售楼处内部一片狼藉。部分业主称由于降价, 房子还没入住已经损失了数十万元, 接近总房价的1/3。部分业主还声称房产商的降价行为系“价格欺诈”。

未来房价趋势难定, 为了避免大家遭遇如此窘境, 有律师提醒说, “在当前特殊时期, 买房人应对市场行情有自己的判断, 除非合同有约定, 否则没有权利要求开发商停止降价, 或者享受同样降价待遇、补偿、退房待遇。”

若调控不放松, 不排除市场将加速降温, 对于购房者而言, 一定要对意向房源的市场价值进行全面的衡量和把关, 只要能买到物有所值的产品, 短期的波动就不必惧怕。

“房地产开发贷额度收缩, 融资渠道收紧, 销量也大不如前, 民间借贷的高息风险又太大, 资金愈发捉襟见肘, 所以才会相继加大优惠。”物华实业副总经理崔建辉这样分析说。

于是, 市场上, “5900元/平方米内部价”、“1万抵3万”、“七千七, 住东区”、“写字楼8.8折”、“首付2万, 购房即享10%优惠基金”等置业信息比以往任何时候都要夺人眼球。

郑州西区某楼盘销售均价为每平方米6000多元, 近日推出的特价房为每平方米5000多元; 同样位于西区的某项目, 均价较两三个月前下调了400多元; 不少将于近期开盘的项目顺势调低了开盘价格, 位于管城区的某项目, 开盘价格较之前预计的低了500元, 有的项目甚至比之前预期的每平方米下调近千元。