

关注

银行年底回笼资金 房贷申请有些小紧张

来年1月份后,银行会继续正常放贷 业内人士认为明年房价降价空间有限,会平稳上涨

虽然近日天气趋寒,但楼市成交依然活跃,出现了近年来少有的楼市暖冬。昨日,记者采访多家楼盘后了解到,由于临近年底,银行对房贷发放大多已经收紧,首套房贷优惠多已取消,贷款审批发放的时间大多都排到了2013年,但房价大多都维持平稳或者上涨的势头。 记者 胡审兵/文 马健/图

中牟楼盘郑州设点卖

昨日上午,在紫荆山广场附近有两处相邻的售楼部,门口不停有人给过往行人发放宣传单,屋子里也有许多咨询看房的人。记者前往售楼部了解得知,这两处楼盘都位于中牟县白沙镇,因为离郑东新区和郑州新火车站较近,两个楼盘都打出了高铁商圈的宣传语。一家楼盘的销售人员李先生称,他们目前的多层房子只有每平方米5000多元,“将来这些房子价格肯定能涨到1万元,现在买非常划算”。李先生介绍,首付款3.8万元起,一周内签约的话再送万元家电基金,此外还有其他优惠。对于房贷申请情况,李先生称主要看申请者的资信情况,他们的合作银行是广发银行和工商银行,如果客户各方面条件比较好的话,首套房贷最低能打到基准利率的八五折。

而在隔壁另一家也是中牟楼盘的售楼部里面,排了长长的队,记者随机问了一个人,得知他们已经入住了该小区,当天是来办理房产证手续的,这个小区的高层房源将在这几天开盘,目前正在排号。

首套房贷优惠多已取消

昨日中午,记者来到农业路天明路附近的一处楼盘,销售人员窦小姐称,他们的楼盘明年春天就能交房,当年装修当年就能入住,现在房价在每平方米8000多元,将在本周末开盘,两房的价格要比三房的价格每平方米高三四百元。现在排号的话,交1000元可以抵房价1万元,在开盘当天各种优惠下来,估计能少交三四万元。窦小姐介绍,临近年底,各家银行房贷收紧,现在申请贷款,也要等到2013年初才能批下来。窦小姐认为,现在有的楼盘销售人员说首套房贷能优惠多少多少,基本上都是一种宣传,消费者真的签下合同买了房,银行可能执行不了,仍然是基准利率。

昨日下午,记者又来到位于冉屯路秦岭路的一处商业楼盘,销售人员晋小姐介绍,如今临近年底,银行房贷紧张了,现在申请房贷,得一两个月银行才能批下来。而位于农业路中州大道的一处楼盘,销售人员孟小姐也表示,现在房贷审批发放放慢了,总体上影响不大,快的话半个月甚至一个星期,慢的话一两个月才能办下来,如果客户条件好的话,首套房贷也可能会达到基准利率的九折。

房价依然在缓步上涨

根据市场机构的监测统计,11月,各地新房市场可谓供销两旺。供应方面,中原集团研究中心监测的22个城市11月(11.1~11.25)的供应量已经超过整个10月。而成交方面,54个城市新房成交量更是超越了今年7月的最高位,成为2012年的月度新高。

昨日,记者实地采访了解的情况显示,虽然已是年底,但楼市成交依然活跃。位于南阳路北段的一处新开楼盘,上周末加推房源时,半个小时销售一空。一些楼盘和网站合作的看房团,报名人员也是很多。

不过,虽然各种促销活动让人眼花缭乱,实际上房价依然保持着平稳或者上涨的势头。比

如农业路天明路的那处楼盘,虽然销售人员窦小姐称,“我们是准现房卖了期房的价格,年底就要清盘,周边类似的楼盘到2014年、2015年交房,他们的价格也都在每平方米八九千元了,将来这里的房价肯定还会涨”,但是如果留意该楼盘以往的销售价格的话,这几个月里房价其实一直在缓步上涨。

此外,位于冉屯路秦岭路附近的那处楼盘,销售人员也表示,本周计划开盘,写字楼均价每平方米6500元。位于农业路中州大道的楼盘,销售人员孟小姐介绍,目前均价在每平方米12000元左右,而市房管局最近1个月的网签数据显示,该楼盘共卖出19套,均价为每平方米10316.4元。

开发商手里有钱不再慌

相较于今年年初及上半年各大楼盘花样迭出的促销活动,开发商以价换量实实在在地在让利于消费者,经过半年多的持续热销后,如今很多开发企业已经不再闹钱荒,开始寻找新项目和拿地了。

河南省统计局公布的数据也证明了这一点。今年前9个月的数据显示,全省房地产开发企业本年资金来源2429.26亿元,同比增长16.1%,增速比上年同期、今年上半年和1~8月分别回落6.8个、0.1个和2.5个百分点。企业资金紧张状况尚未得到有效缓解。

而1~10月,全省房地产开发企业本年资金来源2728.36亿元,同比增长17.8%,增速分别比上年、前三季度加快1.6个和1.7个百分点。下半年以来,企业房地产资金来源增速虽略有波动,但在波动中呈现回升态势。

一家开发企业常务副总马先生介绍,大多开发商今年销售情况都不错,降价的冲动已经很小,相反地都在慢慢往上涨价或者维持着比较平稳的价格。而且,由于去年房地产市场不好,土地市场也比较冷清,经过今年比较好的销售后,明年房子投放量也不会多,所以房价降价的空间很有限,依然会维持平稳上涨势头。

月度销量变化不大

相较于前几年进入10月份以后,楼市活跃度明显降低,今年3月份以来,郑州楼市一直维持着比较活跃的态势,虽然11月份数据尚未出笼,但零星公布的数据也显示,当月19天里商住房已经成交了5000多套。12月份零星公布的6天里也已成交了944套,12月份第一周整个郑州市商品房成交2087套,这些数据总体上与11月份比起来变化都不大,出现了少有的暖冬情形。

对此,业内人士认为,经过2011年一整年的限购后,不符合条件者今年基本上也都符合购买条件了,加上郑东新区房价一直在上涨,东区副CBD开建、郑东新火车站投入使用等多种因素影响,观望买房者都在加快入市买房的步伐,使得今年3月份以来郑州楼市一直维持着比较活跃的态势。

写字楼投资风险在加大

随着房地产市场结构的变化,住宅、写字楼、商铺的市场需求已经出现了分化。马先生分析,像写字楼市场,郑州市目前已经投放过多,投资风险在加大,而商铺特别是临街商铺,不论是在市区还是在郑东新区,市场前景都还比较好。

而对于年底房贷收紧的情形,马先生认为,投资者不必紧张。每年到年底特别是进入第四季度以后,经过前三个季度的投放后,银行放贷都开始收紧了,“年底银行都在回笼资金,过了12月份,来年1月份后,银行就会继续正常放贷,因为它占用的是第二年的贷款指标”。马先生说,有购房需求的市民,不必受银行贷款松紧影响,当然在放贷宽松的月份,首套房贷利率可能有优惠,消费者得结合自己实际情况进行把握。