

提振市场信心 扭转楼市低迷

首套房认定标准放松,改善型住房或走俏



市场观望情绪消融,改善型需求欢喜

中国人民银行官网于9月30日16:09发布《中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》正式放松首套房认定。明确还清首套房贷,再贷款,可算作首套,贷款利率7折。

当日晚间,河南5个部门出台“关于促进全省房地产市场平稳健康发展的若干意见”:银行贷款还完再买房算首套,银行最低贷款利率为基准利率七折;公积金贷款买90平方米以下房子,首付不低于20%。

关于限购、限贷的问题,一直是购房者关注的焦点,这一政策的出台被业内普遍视为对房地产市场的一项重大利好。

这次调整的亮点是,首套房的认定更加明确,范围有所扩大,从而支持改善型住房需求。以前首套房还清了贷款再买房就享受不到首套房贷款优惠,而二套房贷首付比例不低于70%,无住房仅有贷款

或公积金提取记录的也要不低于60%。

节日期间,很多购房者奔走于各个售楼部之间,甚至有购房者放弃了出行计划,积极看房。

“比以往假期看房人有所增多,意向定房的每天都有四五组,新政出台后很多人唯恐后市房价上涨。”永恒集团营销管理部经理姚卫峰表示,“现在各项目优惠力度都不太大,不过国庆期间我们每天都推出了不同的暖场活动,人气高涨。”

8日接近中午时分,位于棉纺路的某项目售楼部,有10余看房者来回走动,了解项目情况。

“我们是想买套三房改善居住环境,现在调控政策放宽了,不知道以后会有什么变数,还是先看好房子,等待具体贷款政策落实后再出手,万一开发商涨价,我们也快速出手。”张女士告诉记者,这几日她已经连着看了多个项目,就是为了做好准备。

房贷新政细则未出,买房不妨等几天

此次调控新政最值得关注的就是认贷不认房和七折利率,有银行从事房贷业务的工作人员对记者说,新政并非只针对刚需用户,对购买第二套、第三套住房的家庭来说意义更大。

“新政的出台,一定程度上刺激了购房需求,一些有资金,有需求的购房者,看到新政的出台,便不再观望,从而果断出手购买了。”姚卫峰说,“不过现在各银行的具体落地政策还没有出台,我们节后与合作的中行、建行、浦发等多家银行沟通,都说还需要等待。”

记者从部分银行个贷部门了解到,目前银行尚未有操作细则,近一周内应该会有执行细则。

在新政出台前,坊间多传“认贷不认

房”,如今这一利好落定,个别项目售楼中心已开始实行,但也有项目较为谨慎,称等待银行通知。

8日上午记者以购房者身份来到秦岭路与中原路一知名项目销售中心,该项目置业顾问明确告知只要之前的房子贷款额结清,现在购房首付及利率就按首套房进行。

与该项目一样,多家楼盘开始向购房者传达这样的信息,也有部分楼盘表示国庆后将收紧优惠。

而位于棉纺路的一项目置业顾问告诉记者,“现在项目优惠还是常规的按揭两个点,一次性付款三个点,认贷不认房以及具体利率则要等银行通知,若要购房不妨等待几天。”

在对楼市影响颇深的限购、限贷政策相继松动后,国庆长假郑州楼市有所升温,多房企对外宣称将于近期涨价。但由于各银行新的贷款利率政策尚未出台,对后市销售会有多大的助推力还需时日观察。

郑州晚报记者 王亚平

七折恐难实现,回归基准是大概率

“我刚买过房子,贷款还是基准利率上浮10%,要是突然七折优惠,我真是太亏了。”楼市新政出台后,市民李珂抱怨道。

对于此,多位房地产业内人士分析认为,房贷利率优惠或有放松但七折可能性不太大。

“此次新政更多的是放权给市场。但对于首套房首付30%的标准并没有下调,而是重申最低七折优惠利率,最终决定权仍在银行,基于目前楼市风险偏高和房贷收益偏低的考量,商业银行并没有提供超低优惠利率的动力。”有专家担忧七折优惠无法得到实施,“银行趋利性使其更愿意把资金投向有更多回报的地方。”

房贷基准利率的七折是4.59%,而现在国有银行理财产品的年化收益率大部分都在5%以上。一家

国有大行分行厅内滚动的信息显示:50万元起,即日申购7天期银行理财产品,年化收益率5.3%,甚至预期年化收益高于6%者也不在少数。

一位不愿署名的某银行郑州支行工作人员表示,央行发布的首套房最低七折的政策,只是指导性文件,并不具备强制性,银行会根据信贷规模进行权衡制定细则,相对于七折来说,回归基准利率应该是大概率。

对此,永恒集团营销管理部经理姚卫峰也认为,能够回归基准利率对购房者来说都是较大的利好。此前郑州银行普遍上浮首套房贷款利率,建设银行、光大银行、工商银行、郑州银行、中国银行等多家银行纷纷上浮10%—20%,二套房普遍上浮20%—30%。

酝酿上调房价,开发商探市需谨慎

限贷松动带来的利好让诸多开发商心生欢喜,很多房企开始对外宣称要在节后涨价。

“假期看房时,置业顾问告诉我不要再犹豫,房价很快就要上调,每平方米可能要涨好几百。”上班第一天,准备购买婚房的王宣致向记者表示,“说实话,这让我心里有点恐慌,但是开发商若真要调价,买房人还会多吗?”

早在2008年,全国楼市大幅低迷,库存量上升,降价潮显现,央行决定将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍,最低首付款比例调整为20%。之后楼市上演反转行情,快速回暖,2009年全国楼市出现小阳春。

在此次房贷新政出台后,绿城成为第一个公开涨价的企业,而位于航海路的一知名企业项目则写着“调价公告”,内容为“自2014年10月7日起房价每平方米上调300元”。

很多房企负责人私下表示,房贷放松后,的确有涨价的欲望,不过要先观望一下同行的动态。

根据中国房地产指数系统百城价

格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据显示,9月全国房价环比上涨的城市为21个,较上月减少5个。其中,涨幅居前十位的城市依次是:郑州、太原、宜昌、湘潭、保定、邯郸、汕头、北海、绵阳、鞍山,涨幅在0.83%~2.07%。

在这一轮调控中,郑州量价一直相对稳定,保持着独立的行情,开发商涨价试探市场,进行营销、造势的心理可以理解,但行动上要谨慎。

新合鑫·睿达广场总经理赵晓莉表示,对于开发商来说,限贷的逐步解除,让开发商的资金链“满血恢复”,买卖双方都要把握好这个机遇。

“现在应该是开发企业抓紧时间走量的时候,涨价不是很明智。”新田集团总裁冯常生这样表示。

河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京认为,经过这一轮市场化为导向的调控政策之后,市场会更为理性,再次出现房价量价齐升的可能性并不大,房企应谨慎。

■楼市资讯

省房地产业商会优秀工程项目观摩交流活动举行

建筑质量关系到百姓的幸福,为帮助会员企业建造高品质楼盘,学习工程质量管理经验,9月26日上午,河南省房地产业商会组织80余家房地产开发企业和供应企业的代表,以及多家河南省主流媒体进行优秀项目的观摩交流活动。其中,河南省房地产业商会副会长单位上海农

工商集团在荥阳开发的农房·索河湾英伦风建筑受到各方好评。

观摩会现场,郑州农工商华臻置业有限公司就住宅工程质量常见问题及解决办法设置工程实体展示区,并印发建筑工程手册,大到混凝土浇筑控制,小到室内地坪标识走向,对施工质量注意要点事项等进行细致讲解。范建春

2014首届“和谐宜居”房地产发展高峰论坛召开

房地产市场向来有“金九银十”之说,9月26日,2014年新密首届电视房展会在新密清屏广场拉开帷幕,让新密楼市的“金九银十”火上加热。本次展会以“和谐宜居”为主题,来自新密的国际家具建材城、大鸿城壹号、世悦凯旋山、东城半岛、金城蓝湾等近20家品牌房地产开发企业参

加了此次盛会,为购房者提供了一场丰富的楼盘盛宴。展会现场热闹非凡,逛楼盘,“抽宝马”,“抽iphone6”,炫酷疯狂的小鸟游戏,还有外国名模走秀,豫剧名家登台演出等等,整个活动亮点纷呈,再次将大众目光聚焦,引爆此次房展。

王亚平