



探所 “大尺度”会否带来“大变局”?

受限解除和房贷放松政策的双重影响,十一长假以来,温州楼市买卖的双方预期、心态正在发生着变化:近几天,不少售楼处看房量大增、成交量也出现略有回升态势,而二手房市场亦出现回暖表现。有业内人士分析认为,目前,正处于信贷细则出台的关键时刻,针对新政利好的市场良性反应或将继续发酵。

一手房

市场表现: 看房量大增 成交略回升

央行、银监会节前发布的房贷新政,在上周末开始发挥威力:市区多个售楼处迎来了火爆的看房人流。

据了解,中梁地产集团开发的滨江九里、香缇公馆项目,国庆期间,客户上门量比平时增加了约70%,成交量更是翻番。中梁某楼盘销售经理表示,“很久没见到这样热闹的面面了,和节前新政出台前的市场环境差别实在是很大。”他还表示,除看房量大增外,自己主管的项目最近几天的日销量达到5套左右,在以往日销量约1~2套。之前,一手房的购房者多是买首套房,房贷新政出台后,前来的购房者中,首改的明显增加。

购房者 有的触动很大 有的已在下单

虽然目前温州多家银行对信贷的具体折扣情况尚未确定,认贷不认房政策却是实实在在降低了改善性置业者的首付款比例,部分以往纠结多套房首付款太高的改善性置业者的心态开始起了变化,加快了下单节奏。

一直想换套房的林女士表示,自己看中了一套110平方米的商品房,信贷新政对她的购房计划触动很大,如果开发商在价格方面能再优惠一点,银行能给个合适的利率优惠,那么自己就出手买了。

开发商 有的抢客跑量 有的还想拿地

此次新政出台利好楼市,并被不少人冠以“力度空前”,很多人照往年利好政策出台的市场经验来看,眼下楼盘不涨价起码也应该是收紧优惠才是,但记者近日走访多个楼盘发现,各楼盘此前的优惠措施基本没变,甚至还有准新楼盘在第一时间抛出了“5.8折起”优惠等,抢客跑量的意味浓厚。

“现在新政刚出来,我们的首要任务是跑量,只要把去化率降低到一个安全的范围后,不排除优惠收窄甚至是小幅涨价,这完全取决于这几个月的成交情况。但从目前情况来看,市场购买需求释放很快,随时需要调整策略。”城南某营销负责人这样解释眼下多个新盘定价“不涨反跌”的原因。

甚至有个别开发商已经开始为自己的土地存量不多而懊恼。有开发商称,他们最近几天都在连夜开会讨论一个问题:近一两年时间卖出的房子利润率都很薄,甚至有些项目根本不赚钱,资金回笼后需要再拍地,但现在新政后,可以预计第四季度土地市场竞争会非常激烈,如何抉择,实在是很伤脑筋。

信贷部门 有的已开始执行 有的在推敲细则

虽然目前市场大节奏处于信贷“细则”落地前的等待阶段,但有银行方面的业内人士表示,目前信贷“细则”大框架已经基本确定:认贷不认房政策已经在执行中,另外,市场关键点——利率折扣方面,通过对存贷比的分析,基本上可执行的利率区间在8.5折优惠到基准利率之间,7折利率或只是个指导性的区间下限。

有房企信贷部门人士表示,信贷“细则”逐渐落地有利于楼市成交量的稳步回升,但由于目前还没有具体执行的利率优惠案例,首付比例、利率水平将由商业银行自主决定,究竟“给不给力”,具体还是要看银行“脸色”。

但也有不少业内人士乐观表示,优惠信贷政策将会很快落地,现在已经有不少心急的购房者迫不及待下单买房,最快在一个月内就能享受到最新的利率政策。从经验来说,近三个月时间内,基本还属于政策观望期,短期内房价水平或保持稳定,但变化或将逐步释放。

二手房

市场表现: 长假不再冷 看房成交热

近几年来,随着楼市的低迷,原本是买卖房子的黄金期——国庆长假,一反常态地遭到冷遇,看房、成交量均不如平常时间。但今年国庆长假,市区一二手房一扫之前的颓势,无论是看房还是成交,都有不小的增长。

“好久没见到这样热闹的长假楼市市场了。”21世纪不动产温州区域分部市场部经理陈伟介绍,他们各大门店里,国庆期间前来看房咨询的客户,比之前要多50%以上,且刚需与改善性的客户成交速度加快。据21世纪不动产温州区域分部数据统计显示,该公司今年国庆长假期间二手房成交相比去年国庆假日增加4倍,其中120平方米以下占近7成,单价在每平方米1~2万元的房源占了近8成。

购房者: 楼市渐企稳 心态起变化

尽管各银行有关“房贷新政”的具体细则仍待敲定,但多数业内人士、购房者认为,当前随着楼市提振政策的陆续出台,市场心态起了很大变化,市区楼市将会进入一段企稳期。

二手中介业内人士介绍,最近这段时间与客户的接触中发现,购房者心态变化前后比较明显,新政之前,市场信心不足,购房者多是观望,来看房的多,实际成交很少,都担心后市房价还会有较大幅度下跌。但新政出来后,购房者信心大增,大多数人认为市场开始企稳,房价不太容易下跌,所以购买意愿强烈了很多。

徐奇 徐越

算

根据此前房贷利率的现行规定,五年期以上首套房贷按基准利率6.55%/年执行,第二套房贷款利率上浮10%,即7.20%。

首套房认定新规执行后,“还清房贷再买首套房”,理论上新政后能享受基准利率最低7折优惠,但目前各银行可执行的折扣区间基本上在8折~85折。

案例一、总价200万元的房,新政前后对比	案例二、贷款200万元,新政前后对比
 假设小张还清房贷后购买第二套住房需总价200万元,在首付三成即60万元后,还需要贷款140万元,分20年等额还款,85折优惠后计算本息合计超过232万元,月还款9686元。 但如按此前的信贷政策,首付六成需要付出120万元,剩余80万元贷款按1.1倍利率计算,本息合计超过151万元,每月还款6304元。	 假设小张提高预期买更好的房,总贷款200万元,20年等额还款,85折后月还款13835元。 如按此前的信贷政策,200万元20年等额还款,基准1.1倍月还款15753元。 徐奇

