

政策密集出台后多地楼市一线见闻

□新华社记者 郑钧天 王优玲 刘金辉

从明确首套房“认房不认贷”标准,到延续实施居民换房个税优惠政策,再到引导降低存量房贷利率、优化调整住房信贷政策……近期一系列房地产政策优化调整,不断充实政策调控工具箱。

记者近日走访北京、上海、郑州、长沙、惠州、淮南等地楼市发现,以京沪为代表的一线城市房地产市场交易活跃,购房者信心大幅提振,二三线城市表现相对平淡,交易情绪仍待传导。

一线城市新房交易活跃

“新政策出台后的第一个周末,单日来访量和成交量明显上升,是此前的2.5倍到3倍。”上海市普陀金茂府的营销经理告诉记者,“认房不认贷”政策出台后,能够明显感受到客户购房信心的提升。

金茂华东区域总经理关■表示,贷款已还清的无房户的首付比例从七成下降至三成五成,其购买力随之大幅提升。“我们发现不少准备置换的客户能够负担得起首付款了,这在一定程度上促进了成交量的增长。”关■说。

上半年客户寥寥的远郊盘成交热度陡然提升。位于上海嘉定的某楼盘,周六一天就成交了60余套。“客户都是分销渠道商带过来的,现在中介机构手里积累了足量的刚性改善客户,本来正持币观望的购房者突然遇到政策利好,就开始出手了。”一位中介机构负责人告诉记者。

因工作调动从山东到上海发展的科技工作者罗先生直言:“我是‘认房不认贷’政策的受益者。按照原先的政策,此前有过贷款记录的购房者视同二套购房者,必须掏出七成首付才能购买。而我现在工作不到5年,根本没有那么多积蓄。新政策出台后,我只需三成五成首付就可以‘上车’了,我每个月的薪水能覆盖掉贷款。”

在北京,“认房不认贷”政策落地后的首个周末,一些楼盘人头攒

动,有刚需盘日均接待数百组客户。9月2日,中建璞园当日成交21.8亿元,热销268套;9月3日,北京高端楼盘融创壹号院一天揽金56.2亿元。不少楼盘甚至通知销售员24小时待命,售楼处“不打烊”。

“认房不认贷”政策落地后,一线城市新房市场活跃度明显提升,同时换房需求使二手房挂牌量增加。根据机构数据,北京和上海近期挂牌量分别增加了4000余套和3000余套。“很多有改善性需求的客户想置换,但要符合首套首贷资格,需要将名下的住房先出售,因此挂牌量增加。”一家大型中介门店负责人说。

二线城市楼市反响较小

与一线城市燃起的购房热情相比,二线城市则显得温和。

9月1日宣布执行“认房不认贷”政策的长沙市,相比此前的工作日,周末并未出现明显的成交放量。“近几天的成交量与上周同期基本持平,未出现快速拉升的情况。但在新房方面,日均成交量有小幅增长。”湖南新环境房地产经纪连锁有限公司副总经理明宾说。

郑州市8月3日推出15条政策措施以提振楼市信心,包括契税减免、购房补贴、“认房不认贷”等,并鼓励各商业银行下调存量个人住房贷款利率。目前,郑州新出台的15条政策措施已满月,市场逐渐泛

起涟漪。

河南本地房地产开发企业星联芒果集团董事长王永光说,郑州15条楼市政策出台后,8月中下旬市场开始出现起色,该公司旗下多个楼盘新房销售量与7月份相比有明显提升。刚需是购房的主力军,但郑州市住宅库存量较大,市场预期并未明显扭转,市场恢复仍需要一定时间。

根据贝壳研究院的统计数据,新政策满月后,郑州二手房成交量环比上涨约10%,改善客群受影响最为显著,新房改善性客户成交占比提升明显,但二手房挂牌房源价格调涨量占比下降约2.7个百分点,说明业主预期有所走低。

郑州贝壳公司的一名房产经纪人告诉记者,近期咨询购房的人明显增多,部分新楼盘的销售出现回暖迹象,如一个楼盘最近一周卖掉40多套房,这在今年以来是比较少见的。

易居房地产研究院研究总监严跃进表示,目前一二线城市楼市总价300万元至500万元的楼盘成交最为活跃。随着刚性改善需求的启动,整个置换链条开始轮动,预计1个月至2个月,500万元至800万元的客户开始“出场”,进而轮动800万元以上的中高端市场。随着新政策持续显效,市场上中高端住宅需求会进一步释放,追求好房子、好社区的改善性需求入市会更为积极。

三线城市成交呈分化态势

三线城市楼市则出现分化状态。

在广东,邻近深圳的惠州市能感受到楼市活跃的热度。来自广东河源市的邓先生正谋划在惠城区买1套“一步到位”的大户型。8月26日,他在惠州市金山新城马安片区看中一套143平方米的四居室,总价208.65万元,需要付三成首付即62.6万元,剩余房款则需贷款30年,月供7663元。近63万元的首付款,让邓先生犯了难。

日前惠州实施“认房不认贷”政策,虽然在河源仍有一套正在按揭的房产,但按照新政策,邓先生的首付可降至两成,月供只提升了20元。“新政策实施后,月供几乎相同,首付省下20.9万元。我可以去购买心仪的房产了!”邓先生开心地说。

但在安徽省淮南市,购房者对于新政策的感知却不太明显。一直在考虑购买婚房的陈先生仍在观望,“利好楼市的新政策不断出台,但是感觉我的目标楼盘去化速度却很慢,因此我会按照自己的节奏慢慢挑选,并不急于出手。”

同策研究院研究总监宋红卫认为,从新政策对市场的影响来看,能级越高的城市效果越明显,北京、上海等一线城市有望迎来一波置换改善潮。随着一线城市楼市成交热度的逐步传导,二线及三四线城市楼市成交也将逐步活跃。

(据新华社北京9月6日电)

一礼遇中秋

纯粮固态发酵白酒

纯粮酒三汉口

河南周报文创出品

诚邀加盟代理 品鉴电话: 13592239598 15939428870 13507681619