

利好与利空同在 三方博弈角力楼市

10月过后,楼市利好不断,利率七折、认贷不认房、公积金首付两成……不过另一方面,真正的七折利率尚不见踪影,房企年度任务压头,楼市库存走高。

所有的利好下面似乎都藏着一个对应的利空,看懂楼市买不买房的背后有着更多的纠结。作为楼市中三个最为重要的参与者,银行信贷政策走向、开发商对后市的预判、购房者心态的转变构成了楼市第四季度多方博弈的局面。

伴随着房贷新政的影响逐渐深入,包括公积金和二手房等利好消息不断释放,开发商和购房者面对当下楼市的态度不断转变,年底楼市的反转或可预期。

【政策层面】

双限虽已解禁,利率优惠难现

早在数月前,不少购房者反映,银行放贷的速度非常慢,有的需要等上半年。现如今,央行7折利率的通知让购房者有了更多的希望。一方面,他们希望贷款能够更快地放出来,而另一方面,他们更希望能够享受到最优惠的7折利率。

前不久,国家三部门联合发文,取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目,减轻贷款职工负担。在此之前,河南已经放松首套房认定标准,适度提高住房公积金贷款额度,公积金贷款购买90平方米(含)以下住房贷款首付比例不低于20%,90平方米以上住房贷款首付比例不低于30%。

在房贷利率、公积金政策诸多利好因素的影响下,楼市第四季度的利好消息不断,也在刺激着购房者敏锐的神经。

然而另一方面,利率优惠当前并未出现,工商银行、农业银行、建设银行、交通银行、广发银行等九家银行表示目前房贷利率未变,至于新政策的实施要等通知。中行河南省分行一工作人员表示,该分行未做商贷业务,但是据他所知利率不会调整太多。

对此,有业内人士表示,“新政肯定会执行,但由于目前各银行都积压了不少贷款申请,所以银行需要一个‘缓冲期’,一方面要有充足的制定细则,另一方面要消化此前积压申请,所以新政可能要到12月份才能落地。另外,对于首套房贷款利率折扣最低7折,多家银行认为根据房贷市场的实际情况,实现的可能性不大。”

据悉,大部分银行都已收到央行最新通知,但目前基本都以利率上浮5%—20%执行。某银行个贷中心工作人员称,7折利率对银行来说是亏本的,按照现在的资金成本计算,基本9折才能保本。

“央行政策并未见底,在初步释放了政策利好消息之后,后续还是要看地方各家银行的执行力度。”有业内人士认为,这次央行虽然宣布7折最低贷款利率,但目前多数银行未有跟进。“可能央行也会观察年底前全国楼市的情况,如果情况依然不如预期,或许央行会发文强制提高利率的打折力度。”

【市场层面】

开发商喊提价,高库存需走量

国庆节期间,有数家房企传出了涨价风声,平顶山亦有部分房企酝酿涨价。不过,虽有政策利好,但房企抑制不住收紧优惠,又必须面对存量高企的现状,何去何从?房企处于两难境地。

市房管局发布的数据显示:1—10月份,全市商品房共销售16232套、18024万平方米,同比分别增长28.2%和29.9%。其

中:市区销售11688套、12260万平方米,同比分别增长39.3%和45.5%;县区销售4544套、5764万平方米,同比分别增长6.4%和5.8%。尽管销量仍保持增长,但增速明显放缓。

同时房价也有下降趋势。根据国家统计局公布的10月份全国70个大中城市新建商品住宅价格指数显示,10月份平顶山新建商品住宅价格指数为111.5点,同比下降1.9%,而环比下降0.6%。

有业内人士认为,“现在开发商想要提价是十分不理性的行为,目前应该做的是趁市场向好走量。除了大型多元化经营的房企不差钱以外,其余的企业应该首先考虑维持资金链的健康。”

据笔者了解,多家一线房企在年初制定的销售计划,截至目前都基本完成了前三季度的销售业绩。而在接下来的第四季度,不排除有企业因无业绩压力而提价以保证整个公司的利润率。

【购房者层面】

换房需求释放,观望情绪并存

央行出台新政,着实让小王高兴了一把,他终于下定了换房的决心。小王的家境比较殷实,但小王研究生毕业4年后购房未获得父母支持,自己靠着积蓄付了首付,买了一套两房。

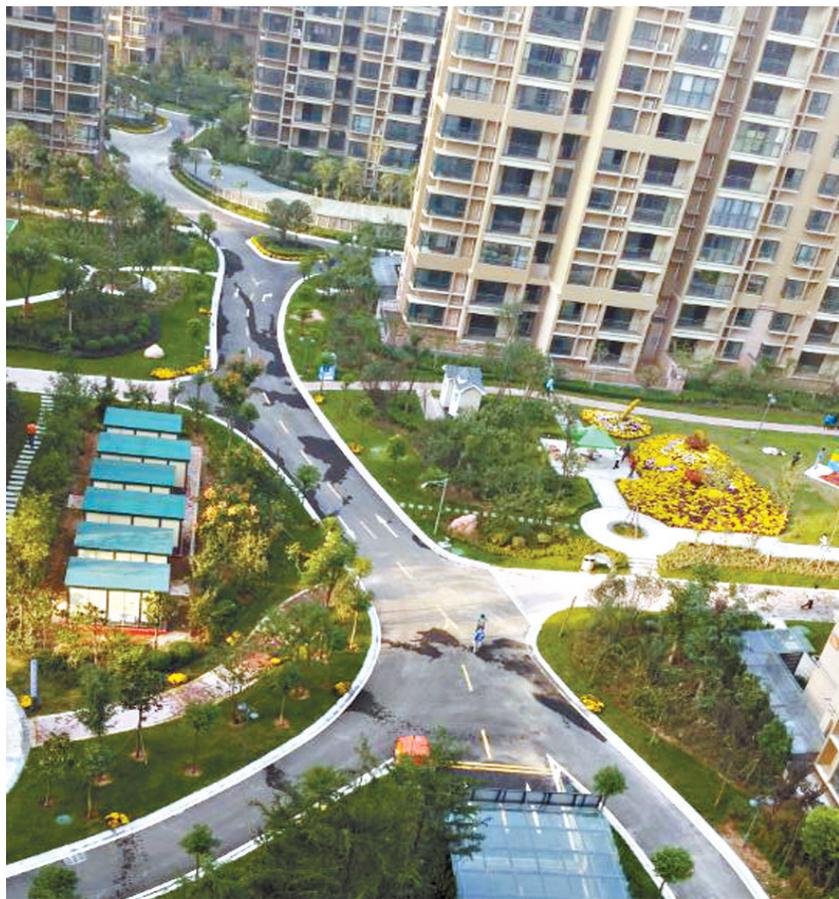
小王早有换房打算却不十分着急:“今年房价挺平稳的,不过有些楼盘降价不少,再观望一下,万一房价还会继续降呢?”而央行新政策“首付三成,利率七折”能否真正落地,他表示迟疑,不过非常期待,“央行新政策落地后,就可以去售楼部看房了”。

对于刚需购房者而言,首套房的利率优惠是最吸引人的。购房者李先生表示:“今年下半年以来一直在四处看房,尽管这几个月以来开发商给出的优惠越来越多,但也扛不住贷款利率过高啊。”

对于改善型住房的购房者来说,首付三成则是最大的吸引力。“最近我们家决定换一套更大的房子。”购房者黄先生表示,如果按照之前二套房首付六成,利率至少提高12倍这样高昂的换房成本,新政执行的首付三成和利率优惠让他心动不已。

尽管刚需和改善型的购房者对央行的房贷新政十分向往,但是对于高端和再改型客户而言,银行的利率政策并非是影响他们置业的主要因素。他们更在意的是产品细节和对整体楼市的政策走向和未来国家对楼市的调控政策。同时,也有不少购房者还在犹豫目前的房价是否还有下探的空间,因此迟迟不愿出手。

“双限放松对楼市更多的是中长期利好,现在马上判断未来市场一直走好也不现实。总体来说,去库存、尽量实现年度计划才是接下来开发商需重点思考的。”业内人士称。(袁辉)



资料图片

开始报名啦

第二届我最喜爱的 旅行社、景区、导游、 特色线路评选

主办:平顶山晚报、平顶山市旅游协会

活动时间安排

报名: 11月12日—11月20日,开始接受网上和电话报名

投票评选: 11月21日—12月1日,在本报公示信息,市民在网上或电话投票

颁奖: 12月中上旬,展示获奖单位及个人,抽取幸运投票人(送旅游大礼一份)



咨询电话:2260200 13837526627 13837553695

地址:鹰城广场对面平顶山日报社广告中心旅游工作室

网上报名方式:发送“我要参赛”→941631733@qq.com→在自动回复中下载报名表→按要求填写后传回邮箱