

城区地产下半年行情冷清开局

开发商忙赶国庆节前推盘

本报讯 我市房地产交易管理处的数据显示,下半年开局的7月份,中心城区无论是住宅还是商业房,同比与环比都可谓负数,唯一上涨的就是面市的预售总面积,而且是接近6月份的两倍。这预示着城区地产行情冷清,市区商品房库存继续大增,供需比例继续扩大,市场观望氛围更加浓厚,买卖博弈进入到关键时刻。

7月作为楼市传统销售淡季,市区很少有楼盘进行大规模的动作,大都处于避暑的状态,但也有不少公司选择在7月推盘,多以交定金优惠5000元为主。从报纸上刊登的地产广告与市场上派发的单页来

看,有交一万五抵两万,有交一万抵一万五,还有交五千抵一万,诸多商家选择五千元这个优惠刺激市场,对于开发商来说,是一个进可攻退可守的折中。

面对商家的开盘、推房、楼盘活动,对于购房者来说,却是一次买房的好机会,然而从成交量上看,似乎这些优惠活动并不能打动购房者。7月份的商品房销售总量为10343平方米,环比下降56%,同比下降46%,下滑的幅度比较大。甚至与上半年相比,7月份的商品住宅出现单月销量最低的纪录,为9119平方米,首次不过万。

对此,不少城区市民与网民表

示,尽管市场上很多楼盘推出了不同形式的促销活动,但这仅仅是给开发商带去少量的人气,房价没有根本性的下降。在当前下跌的呼声渐高的前提下,市场上不出现真诚的大幅降价,购房者不会轻易出手。但也有部分商家透露,7月份本身就是商品房的销售淡季,销售情况不好也合理,随着中秋、国庆双节来临,刚性需求会促进商品房的消化,对于市场销售来说,会有抬头迹象。

近期随着一线城市地产价格的松动,国家开始在二三线城市颁布限购令也将露出水面,其目的就是压制可能出现楼市“金九银十”的反

弹,宗旨是让二三线城市步一线城市“量价齐跌”的后尘。对于周口来说,限购还很遥远,但是,政策的调控却能影响甚至左右当前和今后一段时间的楼价走势。部分楼盘在八九月份集中推盘,也是想在国庆节之前分享市场一杯羹。

对开发商来说,最大的影响不是限购令,而是资金链。虽然周口有比较实力的地产商,但是,也有一些中小企业掺杂其中。因此,在国庆节之前,有可能打响城区房价下调的“发令枪”,很可能就出现在这些小公司队伍中。一旦下降枪响,多米诺骨牌效应显现,房价结构性的下降才开始。因此,目前

市场上的买卖博弈进入到关键节点,市民观望情绪继续增强,行情持续低迷不振。在成交量趋低、库存量大增的情况下,通过小幅降价来刺激销售已经成为众多开发商近期的首选。但是,这些“薄利快销”的小惠手段,显然不能达到市民的期望。

郑州7月份的房价数据显示出现下跌,省会地对地级市的影响也将是立竿见影。因此,未来两三个月内,开发商的促销力度将会加大,用“快销快回款”迎接“金九银十”的传统旺季。届时,周口城区地产楼市促销大战才真正开始。

(记者 王永剑)

房贷收紧卡住喉咙 楼市调控仍存变数

正所谓借一根杠杆可以撬动地球,信贷就是房地产业的杠杆。连续多年信贷量处于高位和资金对房地产业的偏好,使得房地产市场的购买力持续成倍放大。但最近一年来,随着提高首付比率和利率等政策的出台,信贷对房地产业的杠杆作用开始受到抑制。

四大银行第三套房贷均暂停发放

记者近日分别致电农、中、工、建四大银行北京客服电话获知,这些银行均已暂停第三套商业住房贷款。中国建设银行北京分行已于2011年1月26日暂停对第三套住房的贷款业务。中国工商银行北京分行从2月1日开始暂停第三套住房贷款业务。中国农业银行和中国银行的北京分行也已经陆续停止了第三套住房贷款业务。

在采访过程中,工行海淀支行信贷部经理告诉记者,目前工行针对商业住房贷款的优惠政策悉数取消,今年年初工行北京分行将首套住房贷款首付成数从去年的二成提到三成,利率为基准利率。同时,需要在开发商签约银行以外的银行进行贷款的申

请,则另需以本市名下已有房产做抵押或另请担保公司进行担保。

建行03287号电话银行话务员向记者介绍,目前该行已取消之前所有的贷款优惠政策,首套商业住房贷款首付金额要求在三成以上,贷款5年以上者贷款利率为基准利率。中行客服人员也同样告诉记者,首套房和二套房贷款利率都暂无优惠。

对于最近银监会重申暂停第三套房贷的政策要求,链家地产副总裁林倩分析说,今年年初以来,北京各大银行第三套房贷已陆续暂停发放,上半年银行商贷的比例有所下降。在贷款持续紧缩的情况下,最有可能受影响的是外地购房者。从人数结构上来看,满足购房资格要求的外地购房者占整个市场的15%左右。链家的内部统计数据,外地客户对贷款的依赖程度比本地客户高。另外,进一步紧缩商业房贷会对刚性需求或是首次购房者影响较大。

商业银行二手房贷款亦偏冷

对于各大商业银行紧缩二手房贷款的传闻,记者走访了包括交通银行、

招商银行、北京银行、华夏银行、中信银行在内的5家商业银行。银行方面没有正面回应紧缩传闻,大多认为二手房购房者贷款需求下降成为二手房贷款偏冷的主因。而房产中介公司负责人则认为银行政策调整对二手房成交量下滑及客户观望情绪有明显影响。

在走访过程中,北京银行、华夏银行、中信银行个贷部工作人员均表示所在银行没有明确紧缩二手房贷款的政策。招商银行东直门支行的工作人员告诉记者,前来办理二手房贷的客户源很少,今年年初以来几乎还没办理过二手房贷款业务。

林倩则表示,选择商业贷款的二手房购房者的比例从去年接近六成降到今年的二成左右,但她认为,这并不表示购房者实际经济水平有所提高而采用全款购房,而是转而表现为二手房整体成交量的下降。

从今年开始,银行对二手房贷的态度与去年相比几乎是180度转变。去年银行方面非常积极争取二手房贷款,因为对银行而言,二手房贷利润率

较高。同时,二手房贷款有房子作担保,银行的风险率较低。由于存款准备金率的不断提高,银行可贷资金有限,加上银行政策变化,今年银行贷款更倾向于中小企业贷款,其次是一手房贷款,最后才是二手房贷款,这个确实跟前几年不太一样。

林倩认为金融调控手段对房产成交量的影响是非常明显的。自2011年7月7日央行年内第三次上调金融机构人民币存款准备金率以来,各大银行分别取消贷款优惠政策,购房者观望情绪浓厚。目前,要靠贷款才能买房的客户采取的方式几乎都是放弃买房计划。

民间资本充裕调控效果仍存变数

从最近三年的信贷环境来看,新增信贷数量整体是比较大的,房地产市场在调控重压下依然挺挺从中获益不少。

业内人士认为,信贷量充足主要对市场造成了两方面的影响:一方面增强了流动性,提高了购买力,比如对个人而言是提高了支付能力,对企业而言,其开发资金将更为充裕;另一方

面,在预期层面,由于货币供应量较大,市场普遍对通胀产生了一定的担忧,而纷纷把房地产作为抵御通胀的避风港。

国家统计局公布的数据显示,7月CPI同比涨幅为6.5%,在实际生活中多种产品价格可谓高高在上。

对此,伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,在通胀的背景下,房地产调控能否实现降房价将是个巨大的考验。

此外,随着自有资金充裕,民间资本和当前的信贷资本相结合,即便信贷稍稍受到抑制,其能量仍然巨大。胡景晖表示,当前至少有5000亿元民间资本正在寻找出路,但最终除了房地产,其去向并不是太多。

“信贷数量较大体现的是相对宽松的货币环境,对于房地产而言,能否从严执行提高首付和利率等房贷政策至关重要,这能够影响房地产市场的走势,但调控最终能否成功则取决于政策的组合拳效应。”中国房地产学会副会长陈国强表示。

(中青)

万家拼购

凭本报团购惠民卡到以下商家购物,不论怎么搞价,最终结账时亮卡,商家会酌情优惠!请市民免费领取惠民卡。咨询电话:8599368

用户推荐名优品牌 百姓选择敬请放心

YINJIE 银洁床品

中国四大出口品牌 中国绿色环保产品

地址:周口市青新商业街
电话:0394-8884188 18939490010

MTMT 梦天木门

好门·好梦·好生活

中国驰名商标

地址:周口市铁路建材城北街中段
电话:8382002

HOLiKE 好莱客衣柜

整体衣柜领跑者

电话:3839588
地址:大庆路中段铁路建材城东门口

科翔壁纸 KEXIANG

创造纸上美

电话:13137668966
地址:周口市铁路建材城北街

OPPLE 欧普照明

专注光的价值

电话:0394-8382282 6198958
周口大庆路南段铁路建材城北街中段

HIVISION 好风景家居

中国驰名商标

电话:8367555

TIBEL 诺贝爾磁砖

品质生活 值得拥有

地址:周口市大庆路南段铁路建材城北街中段
电话:0394-8363669

大自然地板 Nature

中国名牌 中国驰名商标 亚洲500强

地址:周口市铁路建材城北街中段
电话:8395299

vatti 华帝

至德生活 精英之选

厨卫电器:8267822 8267833
集成厨柜:8906838

东鹏洁具

地址:工农路南段铁路建材城北街17号
电话:8680538

ARROW 箭牌卫浴·瓷砖

中国驰名商标

电话:8380266

GELAISI 格莱斯瓷砖

中国驰名商标

电话:15518005318
地址:中原国际商贸城A区

恒成木门

中国驰名商标

电话:8693456 18903948668

Hegill 恒洁卫浴

中国卫浴 恒洁品质

电话:0906148 13140052015

华丽灯饰

地址:周口市东建材城大门口南侧二楼
电话:8926888 8926999

友邦 Mso 集成吊顶

室内吊顶整体解决方案
The Integrate Solution of Ceiling System

电话:0394-8362599
地址:周口市大庆路南段铁路建材城北街306号