

北京四成豪宅出现退房 专家称退房现象不会延续

暴风骤雨式的调控新政密集来袭,一线城市的普通住宅成交量跌至冰点,“寒意”开始向豪宅市场蔓延,退房现象初现端倪。

近日,地产中国网研究部统计数据 displays,自5月1日以来,北京豪宅退房现象愈演愈烈。在统计的45个在售豪宅项目中,有18个楼盘出现退房现象,最高退房数高达10套,而且大部分退房集中在10月份。

在采访中,业内人士认为,严厉的调控致使豪宅市场的退房数量开始局部攀升,但在政策持续稳定之后,该现象将会逐渐消退。

豪宅退房量上升

“二次调控”、加息等政策突如其来,使本来就一直存在退房现象的豪宅市场雪上加霜,退房现象在10月份进一步加重。

据北京房地产交易管理网的数据显示,在北京豪宅市场,自5月1日以来,退房数量最多的当属北京耀辉置业有限公司旗下的长安8号项目,退房数量达到了10套,而上述退房现象均发生在10月中上旬。截至目前,长安8号获证套数为265套,据此计算,退房率接近4%。

这只是冰山一角,其实,北京在卖的豪宅项目,存在退房现象的不在少数。据悉,绿城诚园、盘古大观、北京尊府等项目,自5月份以来,退房数量均超过了6套,其中,盘古大观被退的7套房源中,有6套集中在10月14日前后。此外,远洋万和城、璞瑅等项目亦存在这种现象,且集

中在10月份。

我爱我家房地产控股公司副总裁、北京公司副总经理胡景晖在接受地产中国网采访时表示,在严厉的调控,如三套房停止贷款、首付提高至30%以及各地“限购”等政策的叠加效应下,出现了局部性的退房现象。

“对将来价格看空导致退房,其实是不合算的。如果说将来房价下降20~30%,就有可能导致退房,但出现这种情况的可能性不大。”胡景晖认为,严厉政策的调控,是退房的主因。

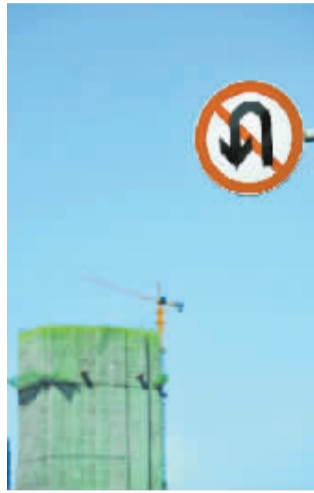
而中原地产华北区董事总经理李文杰持相同的观点,他告诉地产中国网:“严厉的调控,特别是二次调控提高首付、限购等政策,是导致豪宅退房量提升的主因,但这只是个别现象,目前没有迹象表明有大规模的退房。”

退房现象不会延续

实际上,“限购令”对一线城市商品房交易带来了深远的影响,据中原地产推算,因限购令而被困的房产大约占总成交量的两成,被限购房产总量将超过3000套,主要是签了认购书而未网签者以及交了定金而未过户者。

而北京等地,可能退房数量更是接近万套。北京房地产交易管理网数据显示:北京二手房市场在“二次调控”后的退房比例高达12.8%。

调控席卷而来,豪宅市场也难独善其身。据了解,北京在三季度销售价格最高的30个项目出现零签约,部分项目出现退订。



那么,在退房大潮中,豪宅市场会不会卷入其中?对此,胡景晖认为,退房的情况不会持续上演,因为政策出台后,会有一些的调整期,但政策延续后,这种情况就会稳定。

“实际上,出现局部性退房是正常的现象,其实在政策未出台前,也有一些情况,但在政策出台后,有进一步加重的态势。”胡景晖表示,“就豪宅市场而言,这次调控只是限制投机行为,但对于能够付全款的财富阶层而言,影响并不大。”

李文杰给出的答案是,上述退房现象比例并不高,尚在正常的范围内,随着政策敏感性的逐渐淡化,豪宅退房现象也会逐渐减少,因为调控政策出来之后,购房者都知道是怎么回事了,所以这种现象不会延续。

(据地产中国网)

广州大规模退房潮没出现

10月以来仅退房70套

新政压力下,不少按揭贷款要重新办理,虽然广州10月份以来,已出现70套的退房记录,但整个市场的大规模退房潮暂时不会出现。

在“新五条”、加息等连串调控政策出台后,多项数据表明,京沪穗深主要城市成交量明显萎缩,但市场关注的“退房潮”并没有出现。

网易房产数据中心监控显示,在10月15日广州“限购令”颁布后,10月16日~21日,全市成交2330套,日均成交套数为388套,与本月前15天相比,日均成交套数下跌52.28%。

而记者近期走访广州一二手房市场也发现,此前市场担心的“退房潮”并没有出现。

退房占比不足0.5%

根据网易地产对阳光家缘的网签数据监测,自“9·29”新政以来,截至21日,广州全市累计有70套退房记录,虽然超过整个9月份66套的记录,但同期的网签套数已经达到14521套,退房仅占0.48%。而在今年的8月份,网签仅6953套,退房套数达到136套,占比高达2%。因此,目前并没有出现所谓大规模退房潮。

有中介人士表示,在“9·29”出

台前,“认房又认贷”都是从严标准,市场基本适应。而且在二手市场上,贷款额度是银行按照房产评估价放贷,银行评估价只相当于房屋市场价格的70%左右,所以首次置业者首付提高1成,实际来说也就是多支付7%,这个门槛对大多数有迫切购房需求的首次置业者来说并不高。即使房价会有下降,其违约退房成本也可能高于房价降幅,因此,也不会刺激购房人违约退房。

市场状况

贷款客户突变“烫手山芋”

记者走访部分按揭公司发现,由于政策突然出台,首付少的还可以借钱解决,但数量较大的客户就难办了。“现在所有程序都停下了。”工作人员李小姐表示。当记者问起“这些按揭贷款怎么处理”时,李小姐认为,现在只能先放着,最好的情况就是政府出台后续政策。

而另一家按揭公司也表示:“每天都要通知好几位客人来重新签名申请贷款。现在都不太敢接新的贷款客户了,都不知道还有什么政策。”由此可以看出,原本是“香饽饽”的贷款客户,在政策突然变动后,却成了按揭公司的“烫手山芋”。

(据《广州日报》)

洛阳网
www.lyd.com.cn

洛阳人 看洛阳手机报

权威、专业、及时、准确

- 洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造,采取本地、国内、国际新闻资讯,时尚实用,服务贴心。
- 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富,总量占到了60%以上。

- 移动用户发送短信LYD到10658300 订阅,3元/月。不收GPRS流量费。
- 联通用户发送短信712到10655885 订阅,3元/月。不收GPRS流量费。

