

天津首套房贷利率普遍松绑 北京部分优质客户能打九折

首套房贷要放松?日前,市场传出天津部分银行开始适度放松居民首套房贷利率,笔者昨天以客户身份调查工行、中行、建行、招行等多家银行发现,北京市场房贷“松绑”态势也开始显现,不少银行的贷款利率由原先的普遍上浮10%已回归至基准利率,甚至有消息传出,部分银行优质客户还能取得九折的优惠利率。

部分优质客户能打九折

“一般情况下,以基准利率就能够贷到款。”建行工作人员表示。10月份,建行将首套房贷利率上浮1.1倍,不过如今,利率已下调至基准利率。在探访中记者发现,在回答客户的房贷咨询时,银行工作人员不再面露难色地说着“不好贷”,工行、中行、邮储银行、花旗银行等多家银行均表示可以基准利率贷款,但无优惠。

虽然首套房贷利率已经出现松绑迹象,但仍有部分银行表示,“能否按基准利率贷到款,还要视客户及所购买房屋的情况而定”。而民生、招商两家银行目前的首套房贷利率依然是上浮10%左右。“不过现在要比两个月前好贷得多了。”招行工作人员表示,“两个月前曾出现上浮30%还贷不到款的情况。”

此外,笔者还从中介机构了解到,由于银行资金紧缺情况有所缓解,部分外资银行和中资银行甚至对其优质客户的优质项目给出九折利率的优惠。

房贷利率仍有下调空间

中央财经大学金融学院教授郭田勇认为,之所以会出现首套房贷利率下降的趋势,一方面是因为央行调整存款准备金率,释放近4000亿元的资金,使得银行资金链有所缓和,这对于信贷比本来就比较低的国有大型银行而言,流动性相对增高,投放空间也就较大。

对于今后首套房贷利率是否会继续宽松,郭田勇认为仍有下降空间。“就现在情况看,也不排除央行继续降低存准率,释放更多的资金”。如果这样,银行资金变得充裕,为了寻找优质客户,很可能下调首套房贷利率。

北京中原地产市场研究部张大伟给笔



者算了个账:按照当前7.05%的房贷基准利率计算,百万元贷款20年还贷需月供7783元,总利息额为867927元,而按照九折优惠计算,则月供减少至7364元,总利息为767542元,减少10多万元。

张大伟表示,对于购房者来说,期待再次获得七折的历史性优惠可能性不大,而且很多人并不一定是等到20年或30年贷款截止期才全部还清贷款,所以期待利息减少,不如等待房价下跌,如果按照目前基准利率的九折计算,少贷款10万元,总还款额就可以减少17.67万元,如果按照基准利率计算,总还款减少额还会增加。

相关新闻

《人民日报》力挺楼市调控不放松 明确表态房价仍没有回到“合理”区间

中央经济工作会议正在召开,围绕着明年宏观经济调控的话题不绝于耳。近日,《人民日报》刊登头条文章《如何看待房价走势》,力挺楼市在关键时期应坚持调控不动摇,并使用了“房价收入比”与“房价租金比”衡量房价的合理区间。

对于近一年来史上最严厉的楼市调

控,《人民日报》文章认为,近年来部分城市房价过高、上涨过快,如果任由这种情况发展下去,不利于民生改善和社会稳定,调控是“必须”的而且是“迫切”的。

对于明年的宏观经济,部分经济学家认为,房地产市场应该放松以减小经济硬着陆的风险。对此,《人民日报》指出,目前调控正处于关键时期,成果仍不稳固,还远没到放松的时候。对于房价是否已经回归到合理区间的问题,《人民日报》用“房价收入比”和“房价租金比”等指标衡量,明确表态房价仍没有回归到“合理”区间,促使房价反弹的因素依然存在。

北京中原地产三级市场研究总监张大伟对笔者表示,目前中国大部分城市的租售比超过500比1,收入比更是远远超过20,房价相比普通购房者收入有比较大幅度的下调必要。预期在经济工作会议以后,期待因为实体经济出现萎缩风险而放松楼市调控,拉动经济上涨的部分开发商和地方政府,很可能会重新认识市场,明显下调价格的现象将更加普遍,楼市已经彻底“入冬”。

(据《北京晨报》)

楼市数字

87%

近日,北京中原地产称据其统计,从9月1日至12月12日,北京10大降价楼盘销售总量与今年6月至8月相比,大涨87%。在销售额方面,降价后比未降价前多卖17亿元,开发商“以价换量”效果明显。

据了解,北京中原市场研究部抽取了近期北京降价比较明显的10个楼盘作为样本。据有关统计数据,这10个楼盘9月1日~12月12日总销售额为41.94亿元,而在之前的6月1日~8月31日,这10个项目的销售额仅为25.26亿元;销售套数也从之前的1367套,激增到后来的2558套,销量上涨幅度达87%。

数据显示,10个楼盘中也有4个项目成交套数基本和3个月前持平,但成交金额却出现了一定下滑。如位于房山的长阳半岛,9月以来销售套数393套,比6月~8月多卖4套房,但成交金额从6.62亿元大幅下跌到5.83亿元。据开发商介绍,近期成交了一笔大规模团购,故而在价格上给了一定的折扣。

业内普遍认为,在年关工程款结算等资金压力下,越来越多的开发商仍坚持选择降价出货。(据新华网)

43家

据搜房网数据监控中心统计,截至12月7日,2012年海南楼市预计共有43家楼盘上市。从数据上来看,开盘报价方面海口楼盘作出了相应的调整,主要还是受到宏观调控的冲击,除了陵水的楼盘报价在两万多元每平方米以外,其余各地的楼盘价格都作出了相应的调整。

据搜房网数据监控中心统计,2012年海南纯新盘有37家,在上市楼盘中占比86.04%;海口9家纯新盘位居榜首占比24.32%;其次是文昌7家占18.92%;陵水5家占13.51%;琼海、儋州、万宁各3家各占8.1%;澄迈、昌江、乐东、临高、琼中、三亚、屯昌各1家各占2.7%。

根据数据显示,准备在春节期间推出的楼盘价格方面都有一定的调整,海口的幸福家园推出了部分特价房,均价在每平方米5500元,而毛坯房价格为每平方米4980元,另外的几个楼盘报价均达到每平方米8000元,其余还没有报价的楼盘也未作出最终定价,但据了解,其价格方面均不会有太高的定价。(据新华网)

1193套

西安房地产信息网数据研究中心数据显示:上周西安商品房成交1406套,成交面积环比下滑7.62%,其中,普通住宅成交1193套,成交面积环比微涨1.38%。城西新房的涨幅最为明显,环比增长84.78%。

近几周,西安楼市的成交量持续低位运行,调控的持续收紧,使得置业者对房价的下降幅度抱有极大空间的预期。

12月6日,渣打银行发布针对中国含西安在内的8个二、三线城市、30家住宅开发商的调研报告。调研发现房地产行业明显面临压力,销售下滑,房屋库存增加;受访的开发商均认为住宅价格的下挫还未见底,中央政府的紧缩政策仍会继续,但降价20%将是他们认可的底线。(据新华网)

东边不亮西边亮:密集调控下的商业地产(四)



2010年,在商业地产的开发模式上,以万达广场等为代表的城市综合体、购物中心仍然是主流模式,同时出现了文化与商业地产、艺术与商业地产结合以及首创奥特莱斯“新城市主义”等商业地产新模式:诚品书店融书店、文化创意商店和餐饮旅游服务为一体,打造“文化创意城中城”;内地首个k11艺术购物中心将艺术欣赏、人文体验、自然绿化与购物相结合,引领购物休闲新体验;首创推出“新城市

主义”,在奥特莱斯周边,有酒店、电影院、餐饮、大卖场以及住宅等,打造集品牌购物、嘉年华游乐、影视娱乐中心三位一体的商业新模式。

中华全国商业信息中心主任王耀指出,未来电子商务发展对商业的影响不可小觑。他认为,电子商务将对我国中高端百货店产生巨大影响,美国的统计数字表明,1993年到2010年,百货店的销售直线下降,它正好跟电子商务交易成相反趋势。虽然目前中国的中高端百货仍保持高增长,但它是靠从品牌商、供应商要取高额的保底、高额的扣点来保证利润的。

目前中国百货店当中购物的主体50%以上是80后,网络购物的主体也是80后,互联网的发展、电子商务的发展将改变人们的消费习惯,消费方式的变化对传统商业及商业地产又提出了新的要求、新的课

题。

综上所述,大调控背景下,住宅市场低迷,商业地产因政得福,迎来了前所未有的发展契机,正是东边不亮西边亮。但是有一句话非常恰当地形容了现在的商业地产,无论是开发商还是普通投资者都值得深思,那就是“入市有风险,投资需谨慎”。要想在商业竞争中立于不败之地,创新永远是解决问题的成功之道。

(精顺品牌部)

