

猴年春节 洛阳楼市 表现平淡

目前,节前出台的房贷新政尚未在我市全面执行;
业内人士称,该新政作用有限

□邱明 霍媛媛

猴年春节前夕,房地产去库存攻坚战有了新动态。2月2日,中国人民银行和中国银行业监督管理委员会下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》(以下简称房贷新政)。房贷新政在我市落地了吗?对房地产市场有何影响?春节期间洛阳楼市销售成绩怎么样?近日,我们走访了市内几家银行和我市地产界业内人士。

1

房贷新政: 多数银行尚未执行

房贷新政明确指出,在不实施“限购”措施的城市,首套房原则上最低首付款比例为25%,各地可向下浮动5个百分点;对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房,最低首付款比例调整为不低于30%。

这意味着,如果市民用商贷购买一套总价80万元的首套住房,原来至少得准备20万元首付款,现在只用16万元就可以了。对于不少工薪族来说,购房计划可以提前了。针对该政策,2月15日,我们致电市内各大银行,发现绝大多数银行并未执行房贷新政,仍按25%的首付比例执行。

“此次房贷新政跟去年9月的不太一样,上回直接说将最低首付调整至25%,这次则强调‘原则上’仍是25%,说明各地有自主下调权。”工商银行有关负责人表示,目前,各家银行还没有统一的执行时间,仍按最低25%这一标准执行,具体调整时间要等省行统一安排。

不过,交通银行的一名工作人员透露,虽然目前还没有明确按照新政进行调整,但各家银行对优质客户会执行首付20%的优惠政策。

2

春节楼市: 多数楼盘销售不如往年

2月14日、15日,我们走访发现,猴年春节期间,洛阳楼市整体上表现较平淡。节前出台的房贷新政及正在实施的外来人口购房补贴政策,并没有对销售产生有效的拉动作用。

多名业内人士表示,平日里销售形势就不错的楼盘,假期里日均照样能销售好几套,洛阳·恒大绿洲、君河湾、正大国际广场、盛唐至尊、龙门一号等楼盘,均有收获。盛唐至尊相关负责人说,从销量情况来看还可以,但同比还是有所下降。

除了区域标杆、明星楼盘,不少

普通楼盘直到情人节才售出猴年第一套房;春节期间零成交的楼盘,也有不少。

2月15日,我们到某营销策划机构采访时,该营销团队正在分享刚打探到的消息:“涧西区某楼盘今天销售了3套”“道北板块某楼盘今天销售了两套”……春节假期结束后,多数楼盘销售形势明显好转。该团队负责人说:“春节楼市整体上表现平淡、销售成绩欠佳,尤其是返乡置业群体的表现不如往年。洛阳楼市还是靠本地购房者在撑场子。”

3

业内观点: 新政并未减轻购房压力

想想再行销传播集群营销副总乔丹认为,此次房贷新政的出台,实际上贯彻了2014年以来去库存的政策导向,也是为了降低购房门槛。乔丹分析,该房贷新政利于有刚需和有改善需求的购房者入市,尤其是对改善型购房群体是一大利好。因此,位于我市中心城区、总价70万元以上的高端楼盘可能受益明显。

洛阳旭升房地产开发有限公司副总经理肖卫国认为,降首付对于接下来扩大楼市有效需求、稳定房地产市场有着推动作用,但消费者也要算算另一笔账,少交了首付实际上等于增加了贷款,要多付利息。因此,总体上来看购房压力依然存在。

结合肖卫国的观点,我们为大家算了一笔账:以一套总价为80万元

的住房为例,如果首付25%,需要一次性支付20万元的首付款,按照目前4.9%的商贷利率,贷款30年,则每月需要还贷3184.36元,总共支付利息546369.72元。如果首付下降为20%,那么首付款将为16万元,下降了4万元,贷款30年每月需要还款3396.65元,总共支付利息582794.36元。两者一比较,确如肖卫国所言。

肖卫国说:“其实,我市包括君河湾在内的一些楼盘,去年开始就创新实行首付分期措施,减轻购房者压力,与此次调整思路不谋而合。预计房贷新政对成交量的提振和加快去库存有一定作用,但比起降首付,降利率更值得关注。我期待并相信政府能在2016年出台更多更好的加快去库存优惠政策。”



扫描二维码
关注“洛阳家”微信号

地产新闻广告热线
13525924010

