

公积金新政看上去很美

本报记者 董成成

今年以来,全国32个省市区均对住房公积金政策进行了调整。本轮各地政策调整,主要以提高贷款额度、放宽住房套数认定标准、降低首付比例等为主要内容。然而,多地公积金只是看上去很美,一些省份的公积金资金运用率不到50%,甚至不到25%,也就说不少公积金在长期“沉睡”着。

目前,全国已有超百个城市发布了公积金贷款松绑政策,然而公积金申请放贷流程并未提速。公积金放款需要“等贷”两三个月,甚至更长,这就影响了公积金贷

款松绑的实际意义。

住房公积金贷款因利率较低,广受购房者的青睐。为使这一项原本取之于民、理应用之于民的长期住房储金,发挥充分的效用,相关部门不断力促各地松绑公积金贷款政策,释放合理的自住和改善住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。然而到了地方,却陷入了“一边松绑,一边拉长‘等贷’时间”的窘境。统计数据显示,今年4月以来,内地30个省份向社会公开了公积金信息年度报告。报告显示,30省份公积金资金运用率平均为66.7%,最高的是

重庆,达95.38%,最低的是山西,仅24.66%。东部发达省份的公积金资金运用率基本高于平均水平,中西部地区的公积金资金运用率大多不到或略超50%。

从目前情况来看,公积金新政对市场的提振作用十分有限,但并不是因为政策不好,而是因为公积金的使用难度大——想要用,却用得上的买家并不多,因此受惠面不大。记者调查发现,目前市场上约有七成一手楼盘对公积金使用均设置了一定障碍,其中不乏大开发商的品牌物业。

公积金放款速度太慢,导致不少买家主动放弃申请公积金贷款。某销售人员对记者说,“去年年中约有三分之一买家用公积金购房,但是因回款太慢,去年年底申请的还没放贷下来,所以现在的买家也自动不选用公积金贷款了。”

虽然目前公积金新政对楼市的实质影响是有限的。不过公积金新政对楼市的心理影响将在接下来的这段时间内缓慢发酵,楼市政策的不断放松将给买家较强的心理预期,当下正是楼市逢低补仓的好时机。

楼市水火相济 房贷优惠现分化

本报记者 韩明烨

国内楼市呈现两极发展

12日,住建部、财政部和央行联合发布《全国住房公积金2014年年度报告》,这也是官方自2009年以来首次晒出全国住房公积金家底。报告显示,截至2014年末缴存总额74852.68亿元,扣除提取后的缴存余额37046.83亿元。据估算,截至去年末住房公积金使用率(个人提取总额、个人贷款余额与购买国债余额之和占缴存总额的比例)达到84.7%,缴存余额运用率(个人贷款余额与购买国债余额之和占缴存余额的比例)超过70%。

新公布的住房公积金使用率和缴存余额运用率这两个数据代表公积金的消费需求旺盛,代表了一种市场信号,说明大家都看好市场,更多的开始使用公积金。官方也在通过这一数据释放积极信号,尽管部分一线城市的房价出现回升迹象,但是整体楼市还是比较低迷。当前多数房企在三四线城市都还在去库存,降价回收现金,不惜亏本出售楼盘。

楼市政策持续松绑成就了深圳、杭州等热点城市的成交回暖,但无法令众多三四线城市楼市走出低迷,真可谓“一半海水,一半火焰”。从“330”新政到各地公积金新政,地方政府密集调整政策无疑是为了“救市”,但从库存、人口流入等因素看,三四线城市楼市整体降温的趋势难以改变。总体来看,目前除了深圳,全国大部分城市房价并没有明显上涨,很多处于同比或环比小幅下跌状态,这说明大多数城市尤其是三四线城市仍然处于去库存阶段。

房贷优惠现分化趋势

随着各地楼市成交愈发分化,个人房贷优惠政策也开始出现分化。目前个人首套房贷获得8.5折的贷款利率优惠已不鲜见,且获得优惠门槛相比去年也低得多。近期北京相关银行对于个人首套房贷最低可提供8.5折的利率优惠;对于二手房的首套房贷款利率目前以8.8折优惠为主,有部分银行可提供8.6折甚至8.5折的贷款利率优惠。

与之相对的是,不少三四线城市甚至是中西部地区的二线城市,个人房贷却是“铁板一块”,贷款利率几乎没有优惠。东营银行某网点的贷款客户经理对记者表示:“目前东营还没有接到央行通知,对首套房贷利率进行打折,基本都是基准利率,我们只能给您争取放款快一点。”尽管在“330”新政中,二套房贷的利率已经“松绑”,可以由银行根据借款人的信用状况和还款能力等自主确定,但利率基本都维持在原先基准利率。

随着国家对住房公积金政策进行了调整,公积金贷款呈上升趋势。但从东营相关银行了解到,现在申请办理组合贷款的手续相对复杂,借款人递交材料后需要在银行与公积金管理中心走两遍审核程序,审批发放款时间最快也要3个月至3个半月左右。“二手房市场回暖促使‘卖一买一’业主加速入市。这些人因担心房价上涨而影响下次交易,不愿意因贷款等太长时间。”

从短期内来看,银行个人房贷不会采取“一刀切”策略,实际操作中银行将根据不同区域、不同类型的客户,灵活设定相应比例的首付要求来控制风险。同时,顺应利率市场化的趋势,银行将继续优化资产的风险定价,“以价补量”将成为房贷定价的基本策略,住房贷款利率优惠差异化的趋势将愈发明显。

一二线楼市频现“日光盘” 三四线城市去库存压力大

本报记者 侯晓芸

在多层“救市”政策刺激之下,市场信心进一步提升,北上广深一线城市及南京、苏州等二线城市不断出现“日光盘”现象。整体看,一二线城市与三四线城市的成交进一步分化,特别是一线城市成交明显回暖,三四线城市回暖迹象不是特别明显。所以对于三四线城市的房地产开发商而言,继续加快去库存才是当务之急。

去年,房地产市场出现调整,大多数城市呈现“量价齐跌”态势,从今年3月底开始,从中央到地方打出了一系列楼市调控“组合拳”,所有“新政”的核心都是为了鼓励改善性住房需求和刚性住房需求入市,进而稳定住房消费,提振房地产

市场信心。

多轮“救市”政策之后,市场需求被激活,一二线城市的楼市去化速度提升,去化周期也逐步缩短,市场基本面快速好转。在这样的市场背景下,“自住需求+改善需求”两股力量入市,导致一二线城市出现“日光盘”的现象。那么,“日光盘”是不是还会在更多的城市发生?显然,从市场指标意义来看,当前市场仍然是“分化”的,“日光盘”仍然是少数热点城市楼市升温的表现,对于大多数城市楼市,特别是三四线城市而言,还将面临比较大的去库存压力。

以东营楼市为例,作为东营楼市主体的住宅在第一季度签约量创下新低,

虽然央行出台了一系列利好信贷政策,但众多楼盘依然按部就班,等待楼市回暖。购房者在房价坚挺面前持续观望。在以价换量政策影响下,东营个别楼盘成交价格一举回到2012年,以价换量政策执行可谓是非常彻底。而众多出手的刚需及刚改购房者则享受到实实在在的优惠。在3-5月份,东营中心城楼市也迎来了实实在在的复苏。

应该说,在高库存及开发商较高的回款压力面前,东营众多刚需楼盘纷纷采取以价换量营销策略,年后一系列的利好政策,也让刚需购房者纷纷入市。同时,在极具竞争力的价格面前,一些潜在购房者也选择出售,从而推动楼市强力

复苏。当然,在高库存压力面前,本轮以价换量带动的楼市复苏势头还将持续一段时间,本轮楼市复苏也充分说明了,在决定购房者出手的众多要素中,价格仍然具有决定性地位。

5月25日《人民日报》刊发文章指出:“楼市正面临痛苦的去库存化阶段,有效消化房地产市场库存是一个现实问题,既关系到启动需求,又关系到化解风险”。不难看出,去库存化是房地产市场的当务之急,尤其是三四线存在高库存城市。倘若一些开发商,误认为还可以借助此轮楼市调控拉动房价飙涨,不仅消费者不买账,而且会错过房地产深刻调整的最佳时机。

星凯·海纳城实景样板间耀世开放



6月13日上午,星凯海纳城样板间开放活动正式拉开序幕。早上9点不到,售楼中心内已是人头攒动,人来人往络绎不绝,人气爆棚。

在活动现场,星凯海纳城还为大家准备了精美的冷餐、免费美甲区和免费插花区,供业主及客户朋友们在海纳城度过一个愉快的周末。前来参观样板间的新老客户都积极地参加到各项活动中,大家都热情高涨,不仅玩得开心,还领到了精美的礼品,现场气氛十分火爆。

此次推出的样板间为97㎡、126㎡两个主力户型。97㎡户型格局方正两居,入户玄关,人性化设计,舒适大方,餐厅客厅无阻碍,通透全明,客厅超大面宽与阳台联通,主卧朝阳,宽敞明亮,大飘窗,采光通风极佳,明厨明卫,卫生间干湿分离,南北通透互不干扰;126㎡户型270°观景三室设计,南向飘窗、双景观阳台设计,通风、采光俱佳,双卧室南向设计,视野开阔,空间明亮,待客宴请方便,小储物间设计,小处见心意,渗透细化舒适居住理念。

在精心设计的样板间内,整个空间布局合理,在细节上,动静分明,前来参观的客户对星凯海纳城赞不绝口,星凯海纳城量身打造多重空间需求,为每一位业主带来全面周到的生活关怀。

星凯海纳城以其创新理念和独特的园林设计为市民营造舒适宜人的居住环境,星凯海纳城以公园的体量、配置和功能,构筑社区专属的私享园林。4大景观体系,5重垂直绿化,4万平欧式园林,灵动布局,配以异域风情的景观小品,经典再现欧式园林的优雅意境,社区独有的尊崇和私密气质。

星凯海纳城周边配套齐全,东侧百大仅一路之隔,紧邻北侧陶然公园,西南侧区三中新校区,一站式顶级配套,私享奢华配套物业;周边交通四通八达,出入便捷,真可谓出则繁华,入则恬静;西城置业,首选星凯·海纳城!