

新政虽利好,买卖双方仍需理性

本报记者 董成成

上周是“3·30楼市新政”实施的第一周,恰逢清明节假期。和往年不同,今年由于受到新政的影响,清明楼市不冷清,不少楼盘人气很旺,很多市民趁着假期到楼盘看房。

据业内监测,虽然有个别业主因受新政利好而调高放盘价,但市场上大部分业主仍保持理性。新政只是释放出积极信号,而目前市场形势并未完全逆转,若卖家出现反价,买家会追涨的意愿并不高,大多买家会宁愿另选其它楼盘。

“3·30楼市新政”发布后,东营不少开发商应声而动,宣布上调房价,有房企宣称旗下产品统一上涨2%;有楼盘表示每

平米将上涨200元;更有楼盘称每平方米将上涨300-500元……

不过从实际情况来看,绝大多数楼盘的涨价计划并未实施,即便有个别已经上调价格的,置业顾问也表示,现在下单仍可享受之前房价。“那是个宣传策略,其实并没有真正涨价。”东城一楼盘营销总监透露。

记者走访发现,不少市民受政策影响,购买愿望比较强烈。看房者陈先生说,他目前已有一套90多平米的房子,但为了把家里老人和小孩接到一起住,希望能换一套更大的房子。

“之前一直想换一套大一点的房子,

但二套房总价110万元,光首付就得66万元,只有把第一套卖了才能买第二套。现在新政出来之后,只需要缴纳44万元左右,一下子少了22万元,也不用卖第一套房了,所以想赶紧买了。”陈先生认为,现在的政策可能会导致购房者越来越多,房价就可能水涨船高,所以他希望早一些把二套房买下。

不过,换房族虽然心动,却大多未真正出手。业内人士透露,新政后的首个周末,成交的仍是已看过房的首次置业刚需族,但预计换房族在观望后会逐步增加。

据介绍,新政让许多有购买意向

的房客快速成交,大户型的购房者数量呈现上升趋势。但业内人士分析,二手房价格涨幅近期不会很大,毕竟房地产市场库存量仍大,特别是一手房库存量大的集中区域,目前仍处于走量阶段,需要解决库存后才会有进一步涨价的可能。

对于东营楼市接下来的发展趋势,业内人士分析,需求端的调控政策落地仍需一定时间,预计未来6个月在持续宽松的市场环境以及“两会”暖风的利好下,改善型住房购房者积极性将有所提高,东营楼市成交规模或逐步扩大,房价也将触底回稳。因此,现阶段无论是买房还是卖方,出手需要有更加理性的头脑。

“政策”大船已起航,房企是否扬起“涨价”帆?

本报记者 巩雨晨

新政下,改善性需求被挖掘

3月30日,央行、住建部、银监会联合下发通知,对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房的,最低首付款比例调整为不低于40%。同日,财政部也发布消息,明确个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。仔细分析本次出台的政策,不难发现本次政策对于二套改善型需求的关注。无论是房贷还是税费的调整,都为改善型需求提供了最大的便利。不少二套房购房者为享受贷款结清首套的政策,往往先卖再买,而新政使得改善型购房者无须先卖再买,能自动享受40%首付比例。

新政扩充了去库存武器,扩大了优惠范围,以往鼓励首套刚需,现在鼓励二套改善型需求,其目的就是为了稳定房地产市场。仅鼓励刚需是不够去库存的,改善型需求也应被鼓励。

应对政策,去库存还是涨房价

新政出台不久,业内频频传出“涨房价”的声音。新政刚发布不到一个小时,不少一二线城市项目涨价传闻已经不胫而走,甚至出现集团发布的涨价“红头文件”,以及各种限时不涨、最后抢购之类的广告、宣传,迅速抢占买房人、卖房人、围观群众的眼球。

但就东营而言,目前存量房数量并不少,很多开发企业的首要任务依然是去库存。此外,房地产市场面临着同质化竞争,如果你在形势利好的时候不抓紧时间去库存,而是涨价的话,那么就很有可能给你的对手机会。专业人士分析,现在一些房企是“明涨暗降”,一面涨价,一面给出诱人的优惠,借以消化库存。

有的房企借新政之机涨价,也有的房企依然坚持优惠促销。新政之后,记者致电多家房地产公司,大多数企业依然是按部就班地执行之前的营销方案,优惠和各种促销活动并没有停下来。

业内专家称,房地产已经从黄金时代步入白银时代,政策没法改变这个发展趋势。但新政策对房地产市场健康发展有利,开发商应该抓住机会,去化走量。

楼市利好,房企多半谨慎乐观

相对于部分开发商对房产新政的过激反应,更多房产商对于新政持谨慎乐观态度。一些开发商表示,利好政策的出台并不意味着市场就能转暖,开发商量的营销策略不会马上改变。不仅如此,我市的各个项目的优惠力度和暖场活动都在持续不断的进行,柠檬郡就打出一口价4699元/㎡的强力优惠。恒大棕榈岛也在清明小长假推出风筝放飞的暖场活动,绘制自己的风筝,在阳光灿烂的春天放飞快乐。

我市某项目营销负责人表示,时隔七年,楼市组合拳再现!央行将二套房首付比例降低至40%等系列政策远远超出预期!这说明政府对于近期经济下行的压力及市场的预期要比我们想象的严峻得多。房地产政策产生的实际效果与今年的经济走势密切相关,由于经济下行压力依旧严峻,市场走势如何仍需观察。毋庸置疑,这对于楼市肯定是个好消息,货币政策宽松了,必然促进成交;与此同时,对于消费者来说也是重大利好,尤其是对首次置业和首改客户来说,是时候出手了。过去为了解决住房问题而购房的消费者,将会追求房子的品质和圈层,那些环境好、品质高、区位优势明显的大盘将会受到消费者的青睐。

业内专家表示,新政降低了房贷门槛,减少了交易成本,可能会改变交易双方的心理预期,4月有望出现成交量上涨,5月房价或有所回升。这种回升应该也非常有限,即便在一线城市,楼市也不会重演2009年至2010年的“疯狂”。

新政让楼市进入新常态

本报记者 侯晓芸

近几个月以来,连续的利好政策极大改善了各方对于房地产市场的预期,此次房地产政策的调整,旨在促进购房者入市,促进房地产行业的平稳发展。虽然楼市新政后涨价传言不绝于耳,但是“恐慌性购房者”并没有想象的那么多。

新政出台,涨价传言纷纷

从去年下半年开始,楼市调控政策风向渐变,从取消限购、限贷放松,再到央行降息,一系列政策利好刺激似乎并未让东营房产迎来春天。上月底,微信朋友圈被频频刷屏,无论是媒体同行还是业界专家,都在谈论同一个话题:“新政出台后房价会涨吗?”、“开发商会不会借机涨价?”……这些无疑是普通购房者最为关心的问题。

那么开发商究竟会不会借机涨价?从记者目前了解的信息来看,的确有不少东营开发商释放出“即将涨价”的讯息,这令人不得不起,此前曾屡次因新政出台而引发的“恐慌性购房”。可以预见的是,在未来的三个月内,购房者热情将推动房地产市场各项指标数据有所反弹,楼市成交量在未来一段时间会有上升态势。但是,对于一些库存量较高的城市来说,现在就预料房价上涨还为时过早。

“两个新政叠加起来,最多只会刺激宏观楼市二季度房地产成交量,这其中既包括新房,也包括二手房。但是房价估计不会有太大的波动。”中房经联席、伟业我爱我家集团副总裁胡景晖胡景晖分析道。

新常态下,购房者理性至上

房地产刚起步的时候,购房者也是一个蹒跚学步的“幼童”。他们买房更多的是“不假思索”,对于房子的方方面面考虑不周。而现在随着房地产市场的发展,新涌进的购房者变得理性了许多。据多数购房者表示,房子是要住十几年的,因此他们会更注意今后使用中可能出现的变化以及居住设施的发展。即使现在所买的房型较满意,也应考虑随着时间的变化是否有继续改进的余地。

与以往相比,如今的购房者显然不再像过去那样容易被“涨价”所牵制了。在经历了房价数年的跌宕起伏之后,购房者理性了很多。在市场形势和出手时机方面,购房者已经逐渐具备了自己的判断力,不再“任性而为”。

“新政刚出台,就看到朋友圈里转发的各种开发商涨价的相关文件。老实说,现在我对这个半信半疑。眼下我主要还是根据自己的购房需求去慎重选择楼盘,不会被涨价因素过多左右。”一些购房者在提及涨价现象时如是说。

4月楼市复苏,看准时机买房不纠结

2015年3月1日之后,购房者的贷款利率降低了,3月30日“新政”之后,二套房购买者入市门槛降低了,二手房的交易成本降低了。对于一分钱掰成两半花的刚需们来说,这是实打实的利好!同时,当前不少项目都给出了丰厚优惠,更有项目直接给出每平数百元的钜惠,变相降价。这是实打实的实惠!当然购房者也不能被优惠冲昏了头脑,耐心观察楼市行情,准确把握市场发展趋势,选择最适合的时机入市。

衡量自身经济收入

买房,什么最为关键?有人说价格,

也有人说环境、配套、交通等,因人而异,对于刚需而言,在买房之前一定要对自己的经济状况进行合理的评估,不仅要考虑首付,更要考虑贷款等各方面杂七杂八的费用等等,确保自身具备购买能力。另外需要注意的是,在“金三银四”之际,大量楼盘推出了钜惠让利,业内人士提醒购房者切莫让价格左右了你的方向,定要擦亮眼睛警惕陷阱。

关注配套环境

买房还需要重点关注配套环境,包括小区周边的交通状况、配套设施是否完善,一般来说,在城市发展过程中,交

通便捷以及配套完善的房源更具升值潜力。另外一方面,还要看小区内的环境是否宜居,比如小区内的绿化覆盖率是否达标,物业管理水平怎么样,都是在买房之前需要考量的诸多因素。

房源品质是重点

买房子,最重要的是所购房屋质量要有保证,否则价格再便宜,朝向再理想,都会给自己生活带来无穷的后患和烦恼。某些时候太过听信开发商的宣传口号,等到业主收楼,才发现墙体局部脱落,部分墙与卫生间漏水严重,外墙局部脱落。这个时候才会知道房源质量的重

要性,建议购房者可以选择品牌开发商,尽量多去建筑工地了解项目施工的情况和用材用料。

挑选宜居户型

好的户型往往是各功能分区应该明确,布局紧凑,最大可能地利用所有的空间。购房者在挑选户型时,应当有个全方位多层次的考虑,包括地理位置、规划设计、经济价值、物业管理、居住理念等因素。一个好的户型,不仅能够减少装修设计 and 施工的难度,还能保证日后生活的宜居性。

(综合)