

10家楼盘春节售房近20套

部分购房者观望心态明显,但刚性需求人群仍然庞大

□晨报记者 陈海寅 王磊

新春新气象,新年住新房。龙年春节,许多在外务工人员返乡和家人团聚的机会,把转楼盘、买新房列为过节的一个重要事项。春节放假期间,我市不少楼盘售楼部都安排了专人值班,以便接待以返乡人员为主的购房者。记者日前对这些售楼部进行了了解,发现我市楼市整体平稳,虽然部分购房者观望情绪重,但刚需人群仍然庞大。

绿城花园

春节假期,绿城花园小区每天都安排有工作人员值班。1月31日上午,该项目销售经理王长亮说,春节期间看房的顾客不少,但成交量不是很理想。

“购房者的观望心态较重。受国家调控的影响,很多人都猜测房价肯定会下跌,购房者对此很是期待。另外,当前的房价也是购房者不愿积极购房的一个原因。”王长亮说,去年春节他做其他项目的销售时,当时楼盘均价是3000元/㎡左右,而到今年春节时房价已涨到了4000元/㎡左右。“购房者对这个价格不好承受,就期待着降价。”

“据我们了解,北京、上海、广州等一线城市在春节期间楼盘销售惨淡,这种情况在一定程度上影响着购房者的情绪。”王长亮说,下一步他们准备调整销售策略,改善当前的销售现状。

天润·名仕豪庭

“春节期间,我们推出了很多优惠措施,吸引了不少客户过来看房。仅昨天一天,就接待了40余组客户。”1月31日上午,在天润·名仕豪庭售楼部,项目销售总监李政良对记者说,他们是正月初六开始上班的,仅仅几天已成交了数套房子。“相比起去年11月、12月份,这样的销售成绩应该算是回暖。”

李政良说,这跟春节期间他们推出的多项优惠有很大关系。“凡春节期间购房,总房款都可以优惠2%;有返乡证明(如外地工作证明或回乡车票等)的人购房,总房款可以优惠1%;在2011年注册结婚的人,凭结婚证购房,总房款可以优惠1%;再加上我们平时就有总房款优惠1%的规定,所以春节期间购房的人最多可享受总房款5%的优惠。”李政良说,天润·名仕豪庭的房子均价是4300元/㎡,但这么一番优惠下来,均价也就是约4100元/㎡。“我们会继续调整销售思路,让销售业绩再上一个台阶。”

中凯国际商业街

春节期间原本提前放假的中凯国际商业街,因为在节前接待了一些购房意向较强的客户,临时更改了放假时间,于正月初四开始上班。1月31日上午,在该项目售楼部,销售经理赵国华说,春节期间到售楼部咨询的顾客确实不少,他们也成交了3套住宅用房和1套商业用房。

“虽然说跟住宅地产比,商业地产有不限购、不限贷、升值空间大的优势,但还有不少市民会把购买住宅地产和商业地产混在一块,觉得都是买房,没什么区别。”赵国华说,下一步他们会制订新的销售计划,今年的工作重心还会以商业项目为主。

幸福里

“我们过年期间放假比较早,上班后虽说每天到场的客户不少,但成交量一般。”1月31日下午,幸福里销售总监彭冲说,通过了解春节期间的销售情况,他感觉购房者的观望心态还比较重。“国家调控严格,一线城市的成交量都创下了历史新低。在这种大氛围的影响下,购房者都在观望形势。”

“我们将于近日推出一些促销活动,扩大项目的知名度和影响力的同时,也调动一下购房者的情绪。”彭冲说。

北晨嘉园

“春节期间,我们的来访量和成交量都还可以。”2月1日,北晨嘉园销售经理李思晨告诉



东方世纪城以其位置好、房子品质高、物业管理佳等优势吸引了众多购房者。晨报记者 王磊 摄

记者,他们是正月初四正式上班,上班首日,就接待了一组购房意向极强的客户,并与次日顺利成交;正月初七,又成交一套住宅用房。“这几天,我们每天都接待约20组客户。”

“购买房子的客户,都是看中了北晨嘉园小区附近完善的配套设施。医院、学校、商场环绕小区,生活非常便利。”李思晨说,他们将于3月份推出北晨嘉园3期,届时将有更充足的房源以供大家选购。

天鹏御景

由市天鹏煌朝置业有限公司开发的天鹏御景小区已于去年成功推出一期房源,取得了很好的销售业绩,现已没有待售房源。2月1日,记者了解到,该项目的售楼部在春节期间依然接待了不少来访的顾客。

“春节期间我们放假休息了3天,于正月初三开始上班。虽然已没有待售房源,但也有顾客在期待着项目二期的推出。”天鹏御景售楼部的工作人员说,从顾客的购房意向上看,住宅市场还有不少销售空间。“我们将于近期推出天鹏御景二期,届时欢迎大家选购。”

东方世纪城

“我们春节期间销售情况很好,仅昨天一天,就成交了3套房子。”2月2日上午,东方世纪城售楼部相关工作人员对记者说,春节期间,不少市民上门咨询,这部分顾客大多是外出务工的返乡人员。“平均每天要接待30多组顾客,而且准客户比较多。”

“这样的销售业绩比起年前那段时间要好,但我们也不意外。”该工作人员说,春节期间的购房客户以外出务工人员返乡人员为主,这些人外地来南,对住宅品质都有一定的追求。“对于常居本地的市民来说,我们的房价略有些偏高。但对于长期生活在大城市的人来说,这样的价格很能接受。他们更在乎的,是房子品质。”

阳光·家天下

阳光·家天下小区在去年春节期间,取得了很好的销售业绩。今年春节,售楼部每天都安排了3名工作人员值班。只是也因为当前的政策形势,销售情况没有往年的好。

“春节期间,我们每天都接待约10组客户,但成交量一般,没有去年春节期间好。”2月1

日,阳光·家天下销售经理李秀冲说,购房者的观望心态较重,一线城市的成交量也很不理想。“但阳光·家天下是新区数一数二的精品小区,口碑是业主们树起来的。社会上还有不少的刚性需求者,我们坚信只要项目做得够好,前景是光明的。”

锦绣·巴黎华庭

“我们春节期间订房4套,销售情况还算可以。”1月31日,锦绣·巴黎华庭置业顾问杨振娜说,他们是正月初四开始值班的,前来咨询购房的市民不少。

锦绣·巴黎华庭在新区主干道兴鹤大街北端西侧,由成功开发了锦绣江南小区的实力地产开发商市环洲置业有限公司倾力打造,一期项目共开发600多套房源。“一期项目既有多层住宅又有小高层住宅,同时户型面积从30多平方米到约160平方米涵盖齐全,适合各类人群需求。”杨振娜说,按照计划,一期项目将于12月份交房,目前销售情况良好,多层住宅房源销售接近尾声,小高层住宅销售势头也一路冲上。“虽然小区开发档次很高,但房屋均价每平方米才3100多元,低总价、低首付等优势明显,所以很受市民欢迎。”

天馨·中央公园

位处新区绝佳地段的天馨·中央公园小区,项目销售一直很火爆,一期、二期房源早已售罄,三期在去年第四季度推出后,同样受到了市民的追捧。1月31日,在天馨·中央公园售楼部,置业顾问王发来告诉记者,春节期间,他们售出了4套房。

“我们的项目将在4月份交房,应该是新区春节后交房最早的项目,这应该是我们的一大优势。”王发来说,春节期间来看房的年轻人很多,不少都是已经订下婚期,在今年五一结婚。因为天馨·中央公园交房早,基本算是买房了,现在购房甚至不误结婚用新房,所以这部分人群首选在天馨·中央公园买房。

王发来还介绍,天馨·中央公园三期项目主打中小户型,目前房屋均价约4200元/㎡。“由于三期项目是该小区的最后一期开发项目,小区已经成型,居民入住后不会再有后续开发项目影响,使居住环境更佳,生活更方便。”王发来提醒,由于天馨·中央公园这些优点,目前房源已所剩无几,有意购房的市民应抓紧时机。

首套房贷悄然回归基准利率

据北京日报消息 “您好,现在首套房贷利率降了,银行放款的速度也快多了,您看中的那套房子打算要吗?”去年底因为房贷利率高而放弃购房的市民吴女士,1日突然接到了房产中介的推销电话。

由于银根收紧,去年下半年以来多家银行的首套房贷利率均高出基准利率5%至10%,房产中介的消息是否确有其事?记者走访多家银行获悉,随着年初资金的充裕,多数银行将首套房贷利率悄然降回了基准利率区间。

●基准利率重现银行网点

“您如果是购买首套房,现在可以采用基准利率。”1日上午,工商银行王府井支行网点的一位工作人员表示,并不清楚是否出现过首套房贷利率上调的情况,但目前确实采用基准利率。

招商银行东单支行网点的工作人员则表示,目前首套房贷利率采取的是“从基准利率上浮10%不等”的差异化浮动政策,但他同时透露,只要月收入在月供的两倍以上,获得基准利率的可能性就很大。

同样的“差别信贷政策”还出现在建行。建行北京分行相关负责人表示,总体房贷利率在政策范围内执行差别化政策,即根据客户信用记录、首付款比例、收入负债比、所购房屋类型、客户职业稳定性等进行综合确定。

“其实银行是否公开就首套房贷最低利率进行调整并不是最重要的,只要在实际操作中根据个案控制贷款利率即可。”银行业内人士介绍,实际上究竟是否给予基准利率的“把关者”依然是银行。记者走访建行、中行等多家银行网点,得到的答复均是首套房贷利率可采用基准利率。

●房贷发放提速购房人动心

“我们掌握的情况是,您如果是首次购房,不仅仅能够享受到基准利率,甚至可能还有优惠。”某房产中介门店负责人康经理告诉记者,今年1月以来,该门店办理的几单房产交易都顺利获得了银行方面的基准利率。如果客户资料状况好,个别银行甚至能打八五折。

在首套房利率悄然下调的同时,房贷发放的速度也明显提升。

“您只要是抵押登记流程做完了,贷款马上就能发放。”招商银行一位个贷业务员透露,目前的贷款发放速度和去年下半年相比,至少快了1个月。

由于贷款利率高、放款速度慢,一直想购置一套二手房的吴女士原本已经放弃了购房计划,但现在她又有点儿动心:“去年想贷款,根本贷不到,说是至少排队2个月,如果现在能按照基准利率贷款而且能马上放款,确实值得考虑。”

●自住型购房者或将松绑

“每年一到下半年,贷款门槛就开始提高,到年底之前的银行已经完成了放贷任务,贷款自然比较难。但等转过年可就是180度的大调头。”某银行个贷部负责人表示,首套房贷利率悄然回归基准利率的原因是银行年初额度宽松,并且下达了新一年的信贷指标,因此贷款门槛相应降低。

银行将首套房贷利率悄然放松,在业内人士看来是对首次购房者的利好。

“虽然目前政策层面还是坚持限贷限购不放松,但针对首次置业的自住型需求购房者,预计今年会有松绑。”我爱我家集团副总裁胡景晖表示,这部分购房者并不是投资、投机者,他们的购房行为对房价没有恶性影响。“现在存量房库存这么大,房地产也需要去库存、软着陆,因此针对首次置业的健康理性购房者适度松绑,是业内的共识。”

胡景晖分析说,从银行业务组成的角度看,多年来房贷都是各家银行个贷方面最重要的优质资产,彼此间竞争激烈,这种竞争也会对放贷政策产生影响。

针对有意申请首套房贷的购房者,我爱我家集团副总裁胡景晖表示,年初购房往往会在贷款方面获取更多的优惠,因此年初贷款购房相对划算。此外,原来业内预计认为等到今年4月开发商资金压力会逐渐增大,但从最近形势看,这一局面可能会提前到2月左右,“根本不用等到4月,就会有开发商撑不住了。”