

放宽购买普通自住住房限制—— 楼市回暖寄望明春



楼市快讯

星城国际花园 样板房明日开放

经过近一年的等待,寮步大盘星城国际花园样板房即将于11月1日正式对外开放,活动当天还将邀请港姐冠军郭羡妮亲临现场。据悉,目前项目正进行认购,最高优惠达7.9折。

星城国际项目总建筑面积约36万平方米,户型多样,涵盖81~89平方米的两房和三房,及97平方米左右的三房和四房,另有少量约164平方米的五房、244平方米的复式等小户型单位。社区内部还有近2万平米商业配套,目前上开元国际五星物管和清华双语国际知名幼儿园已经进驻该社区。

虎门1号·金苹果公寓 11月面市

近日记者获悉,虎门1号·金苹果公寓将会在11月份正式推出,目前正在接受VIP登记。金苹果公寓是虎门1号社区内的小户型产品,产品面积从28~58平方米不等,仅194户。

据了解,金苹果公寓社区空间的设计不强调空间的围合形态,而是强调资源的合理分配,把优势资源均质地分布在每一户,为业主打造KING APPLE的5A生活,即Anyone. Anything. Anyway. Anywhere. Anytime。即任何人(业主)、任何事情(服务要求)、任何(所需要服务的)方式、任何(所需要服务的)地方、任何时间,都可以享受由通联物业带来的全能专业物业管理。

上东国际开盘 主推朝南户型

上东国际于10月26日正式开盘,开盘当天,开发商为了回馈广大客户特推出88折优惠。此前的10月18日上东国际已经进行了奢美样板房、“水立方”会馆和美式园林开放,并进行购房诚意登记申请。

据了解,当天开发商推出了91平方米——167平方米的两房、三房和四房,户型100%朝南,布局方正合理。该项目自身拥有270度观景阳台或飘窗、1.70米超宽楼距以及两梯三户、两梯两户的超低梯户比、15万平米园林和5.3万平米集中水体绿地等优势,吸引力近千名客户到场。

滨江公馆 加推89平方米产品

记者近日获悉,滨江公馆加推珍藏的89平方米产品,同时推出了“青年置业计划”,首付仅需一成即可入住豪华品质滨水豪宅,如总价45万的89平方米户型,首付仅需约4.5万。

据了解,在此前的销售中,滨江公馆热销的户型中,89平方米的两房变三房最受欢迎,建筑面积89平方米两房,可获赠约30平方米,跃变119平方米阳光舒适大三房。此外,140平方米、可尽览220米英式皇家立体园林景观的四房产品,也受到了不少自主买家、改善性买家的关注。

城市风景夜间开盘 成交82套

10月26日傍晚,城市风景举行盛大的开盘活动,最终成交82套。

据了解,多赠送空间、高使用率是该项目的最大特色,其中78平方米的两房,入住后可改造为90平米的品质四房;116平方米的三房,入住后可改造为135平米带45平米客厅的豪华四房。与普通复式单位交楼后送“阁楼”不同,城市风景入住后赠送的是真正意义的“房间”,拥有2.95米标准层高、落地玻璃窗、独立房间门,同时面积适中,可作为儿童房、书房、客房、娱乐房等功能使用。

本栏撰文 信息时报记者 陈思慧

市场直击

开发商 推盘计划不变价格不升

在采访中,记者了解到,新政发布之后,大部分开发商并没有调整其销售计划的意思。

联华国际的营销总监黄健称,联华国际没有因为新政出台而重新制定其销售计划,旗下荷塘月色项目将在下月推出市场,而帕萨迪纳项目和联华花园城项目依旧按照原定销售计划进行。

东莞万科的副总经理王永彪透露,万科接下来的推盘量和推售价格将按自己的节奏进行,不会受新政影响。光大地产营销总监赵洪亮也告诉记者,光大的推售节奏不会被新政打乱,下个月景湖名郡和天骄风景两个项目都将会如期加推新品。

而在新政颁布后,房价的走势成为了消费者最关注的热点。东莞各大开发商如中惠、中中信、光大、万科、宏远等都表示,目前在售项目的价格不会因为政策的出台而有所调整,东莞房价出现波动乃至上调的可能性不大。

记者走访发现,在售楼盘的价格确实没有出现异常变化,新开盘的上东国际以最低4300元/平方米、均价5000元/平方米的价格进行销售;金域蓝湾的成交均价4500元/平方米;翰林雅苑洋房的均价4300元/平方米,别墅均价7000元/平方米;塞纳城市嘉园均价为4600~4800元/平方米,维持了新政出台之前的价格走势。

楼盘 新政实施首周末看楼客增加

10月25、26日,是楼市新增出台后的首个周末,城市风景、塞纳城市嘉园、上东国际、万科金域蓝湾、利丰城市花园都在新政出台之后及时推出新品。

记者踩盘发现,在利好政策的刺激下,东莞楼市迎来了久违的看楼高峰,在周末开盘的项目中,现场重现人头攒动的热闹景象。据不完全统计,塞纳城市嘉园开盘当天,达成客户超过500人;上东国际项目开盘当天,截至正式发售时间10点前,到场的消费者已经超过600人进场;同一天下午,位于南城科技路城市风景项目开盘时,同样人气爆棚,现场也聚集了好几

百客户在看房;大朗的金域蓝湾在10月26日开盘当天,虽然没有推出特别的销售策略,但现场重现了之前排队看房的景象;常平晶苑地产的翰林雅苑在周末推出88套洋房、12套别墅,当天到场客户300余人等等。

对此,东莞星彦地产市场研究部工作人员巫世昌告诉记者,每周末他们公司都会派出工作人员去踩盘,而本周他们统计得到的看楼人数,比平时周末多了许多,甚至南城某个楼盘一个上午就接待了10多批看房者,相对于前一段时间一天接待不到两批人的情况,楼市在上周末迎来一个看楼小高潮。

消费者 降低首付不如降价吸引力大

在利好政策的影响下,东莞楼市人气回升,促使了部分楼盘成交量放大,如翰林雅苑开盘现场共成交62套;上东国际开盘当天实际成交量即达到150套左右;塞纳城市嘉园成交了86套等等,但楼市整体的观望情绪仍旧延续。

在搜狐焦点网展开的《政府救市对您购房影响有多大?》的调查中,62%的受访者表示,不会因为新政的出台而考虑出手购房,85%的受访者认为,新政的力度不够,对购房者的利好作用不大。据了解,10月27号下调贷款利率后,长于1年期的购房贷款利率执行,是按

照双方合同约定一年一变的。按规定,贷款利率降低需要等到下一年的1月份才能按新利率标准执行。

记者在对购房者的随机采访中,去看楼的市民大多对楼市新政不是很关注,并认为影响购买与否关键是价格而不是政策。

市民洪勇表示,在房价仍然有下降趋势的时候,除非价格降到心理价位,否则还是会坚持观望的态度,并不急于出手。来自万江的邵先生夫妇告诉记者,不管政策是规定首付交两成还是三成,这些钱最终都是要给的,降低首付与降低房价相比,后者更为重要。

二手卖家 加价或封盘待楼市生机重现

记者在多家中介地铺了解到,新政出台后,二手市场出现已经放盘业主封盘不买的情况。据现场的地产经纪人透露,这部分业主认为,目前政府已经出台救市政策,这意味着楼市利空政策已经出完,接下来政府还会出台一系列优惠政策,以刺激内需,二手市场将会重新焕发生机,所以没必要的这个时候“割肉贱卖”。

与此同时,部分业主已放盘业主在期待利好之下反价,是二手楼市目前的另一新现象。购房者李小姐告诉记者,本来她已经与业主谈好,敲定以40万买下位于蔚蓝星

湖一套面积98平方米的单位,并定于周三签合同,但周二中午,卖家突然致电中介,声称不愿以双方谈好的价格出售该套物业,除非李小姐愿意多给5万元,否则房子也不急着买。随后记者辗转联系上卖家,他表示,自己之所以反价,并不是“坐地起价”,他说“之前放盘是担心楼市持续下跌,因此在楼盘还能够获利的前提下便挂牌出售,现在新政出来后,觉得这个价格很可能卖低了,所以加5万元,能成交就成交,不能成交就再等等看一下市场反应。对此,李小姐感到相当无奈。

业界观点

莞出台更大力度 稳市措施可能性小

中原地产市场研究部经理车德锐则表示,对全国楼市而言,政策出台预期起到稳定市场的作用,可以延缓房价和成交量的下滑速度和幅度。但房地产市场下行趋势不改,估计此轮房地产调整期会延长,以时间换空间。

尽管新政的出台利好,但具体城市的落实力度会有所不同,而且针对目前东莞的实际情况,估计银行方面不会作出积极的响应。主要原因是东莞企业转型需要动用大批资金,而且政府刚刚拿出10个亿帮助中小企业融资,如果银行方面再以0.7倍的利率放贷,银行20年房贷利润(利息)将有可能缩水约两成。尽管房贷数量的增加可以挽回利润,但东莞银行的作风一直比较保守,这也是东莞银行存贷比一直高于全省水平的原因之一。

东莞统计局的数据显示,2008年前三季度东莞市完成生产总值

2734.55亿元,房地产开发投资175.09亿元,房地产开发投资占GDP比重为6.4%。而国内很多城市该指标高达10%以上甚至20%以上,这些城市视房地产业为支柱产业,在当目前市场成交较为低迷的情况下,开发商给政府造成了很大压力,这些地方也相继出台了救市措施。

东莞的房地产开发投资对GDP的贡献相比这些城市处于一个比较低的水平,房地产业在东莞并不是支柱产业,所以对政府的态度一直以来都是不温不火的。因此,车德锐认为,除了执行中央的降低税费政策外,预期东莞政府出台更大力度的降低税费政策可能性不大。就东莞楼市本身而言,经历一年时间的快速深幅调整后,房价基本回调到位,受政策影响,短期或会刺激东莞整体楼市价格和成交量小幅反弹,但个盘分化严重,同时预期冲高回落可能性较大。