房价“拼跌” 两房钱买三房

从事医疗器械行业的王亮最近从中海国际社区购买了一套107平米的小三室,按照7100多元/平米的单价,算下来房价不过76万左右。

王先生告诉记者,自己一直关注中海国际社区。2011年5月15日第一批精装高层推出的时候,87-107平米的精装高层均价9400元/平米,总价73万元起,“当时看中了一套87平米的两居室,一算总价得80万,当时经济有些紧张就没买,也幸亏当时没买,要不然就只能住个两室了。”

随后记者从多方面了解到,目前中海国际社区售楼处的高层实际执行价格从6200多到7200/平米不等,已经低于首批开盘的9400元/平米的精装高层价格2000多元到3000多元/平米不等。

房价深调两房成三房

其实中海国际社区并非个例,2011年10月份以后济南房产市场开始深入调整,整个济南市的房价一路下调,像恒生伴山、大学仕花园、中海奥龙观邸、鲁能领秀城、海信慧园、鑫苑名家等众多楼盘纷纷开始跳水,直到现在市场也一直在盘整,不少楼盘当时两居室的价格现在可以买个小三室。

以恒生伴山为例,2010年年底第一次开盘时,精装高层均价9500元/平米,买套94平米的两居室动辄就得90万元以上;2011年6月份开始推出特价房8800元/平米起,之后取消精装调整到7400元/平米起价。虽然多次调整,但销售情况一般,今年2月份针对市场该项目推出了69-130平米的毛坯高层和小高层,6350元每平米起,一举获得市场认可。

眼下买套恒生伴山101平米的小三室不到70万元,买套118平米的三室也不过80万左右,买套130平米的高层三室也低于90万。

一年多时间,恒生伴山和中海国际社区等项目真正实现两室钱换套三室。

配置降低有跑路担忧

随着房价的下调,不少业内人士表示,降价很可能带来开发质量的降低,不见得完全就是好事,而一些买房和打算购房的人群也担心开发商出现跑路问题。

近期一位业内人士透露,二环南路附近的某大型房地产项目,购房合同上明确表示厨卫毛坯交房,若通不过再补偿一定差价,而按照规定济南市商品房交房须厨卫简装。他表示,像这样变相减配的情况存在于不少开发商身上。

除了一些开发商变相降低交房标准外,多数业主更担心开发商跑路问题。2011年济南市场出现了凤还阁院、舜耕名筑、东城摩尔、盛世皇苑等多个楼盘跑路、烂尾楼事件,在购房者心理上留下阴影,因此不少业主对跑路非常担忧。

近期,一些房产论坛在讨论位于东部的某楼盘年后一直大规模停工,传言该开发商老板是由于资金链问题迟迟不开工,甚至有人传言开发商老板已跑路。

更有购房者反应二环南路七贤广场的大学仕花园已大幅降价上千元。一位知情人士表示,降价除了与眼下整体市场行情不好有关外,还跟该项目土地使用年限仅剩50年左右卖不动有关,“土地使用年限缩减更让人担忧,房子后期一系列的手续能否办妥,还有待思量。”

(楼市记者 刘万新)

济首套房贷利率现85折

近期,京沪等城市银行悄然放松了首套房贷利率。有消息称,北京建行已将首套房贷利率下调为基准的八五折,而上海、南京等城市多家银行也打出九五折优惠。今年以来,首套房贷利率一路放松,不少银行从上浮5%-10%甚至20%,到回归基准,再到目前出现的95折、85折优惠,坚挺了大半年的首套房贷利率,在近日重新出现大面积的折扣。

首套利率回归85折

记者近日听闻一购房者在中国银行济南某分行拿到首套房贷87折的利率优惠,据称如此低折扣也附加了一些存款、购买基金等条件。记者为此以房贷申请客户身份咨询了中国银行历下支行网点,其工作人员表示,目前首套房贷利率最低可打到85折,折扣优惠与开发楼盘的规模及开发商品牌有关,与购房者资信并无关联。

除中行外,记者还了解到,工商银行目前执行基准利率,但工作人员也坦言利率放松是趋势,只是流程审批较慢;齐鲁银行高新支行信贷部工作人员对于首套房贷利率持“保密”态度。

央行副行长刘士余在两会期间的央行新闻发布会上称,对居民首套自住普通商品住宅的贷款必须予以保证,鼓励商业银行向首套普通商品住宅贷款客户提供优惠利率,这一表态加速了房贷市场的“回暖”,各银行纷现“松绑”动向。多位接受采访的银行业人士认为,随着银行房贷额度宽松、放贷压力增大,房贷利率放松已是必然之势。

利率直接影响置业决策

利率的放松对于刚性购房者来说是一剂利好。特别是对于自住型购房者来说,利率优惠对其买房决策的影响甚至比首付比例还大。刘先生于2010年下半年团购省城南部一楼盘房源,2012年初开发商通知办理贷款,当时各大行首套房贷利率多为基准,“当时颇为犹豫,想办法一直拖着,没想到拖了几个月后,各银行利率出现不同程度的上浮,自己在连续收到开发商的律师函后也做了最坏的打算,实在不行只能退房。在纠结之余听到外地银行首套房贷利率出现折扣迹象,自己的心一下子又亮堂起来。”刘先生表示,如果济南首套房贷利率可以做到85折,他会立马办理贷款,不会放过这次难得的机会。

不管首付三成还是四成,只要相差得不是太多,购房者还是愿意尽量多付一点,毕竟首付款多就意味着贷款少,供房压力小,付给银行的利息也就少;而利率如果调高,则意味着购房的总体支出增加,这在一定程度上直接提高购房门槛,影响置业决策。

(楼市记者 陈晓翠)

案例分析

以刘先生为例,他准备贷款60万,还款期限30年,还款方式为等额本息。按照目前基准(7.05%)计算,月供为4011.98元,支付利息款为844313.94元。如果房贷利率执行85折优惠,那么月供款为3594.41元,支付利息款为693987.79元,月供减少417.57元,利息减少150326.15元。

利率	月供	总利息
基准 (7.05%)	4011.98元	844313.94元
85折 (5.99%)	3594.41元	693987.79元

救市梦醒

房企各安其道寻销路

3月14日上午,十一届全国人大五次会议闭幕,国务院总理温家宝在记者会上关于房屋价格问题的回答中,“房价还远远没有回到合理价位”和“调控不能放松”的说法,再次触动了市场敏感的神经,大家关于市场将持续回暖的预期再度改变。在20日央行发布的《2012年第1季度储户问卷调查报告》称,中国居民对房价上涨的预期降至三年来低位,居民购房意愿亦降至历史最低值。

在2月份到3月上旬,济南房地产市场在憋闷已久的刚需推动下出现了一股购房小高潮,业内关于市场将逐步回暖的腔调也是声声入耳。而两会之后,温总理的表态使得大家再度冷静了下来,各房产公司根据各自推盘情况也在调整着营销思路。作为成熟楼盘代表的鲁能领秀城在3月10日开盘热卖之后,如今仍未敢放松对客户的争取,采取积极主动的营销策略。有关负责人表示,作为市区楼盘,不可能像较偏远地区楼盘那样“以价换量”,靠大幅度降价来争取客户,只能依靠着项目自身的优势加大营销宣传力度,在限购环境下争取有限的客户资源。目前该项目正在组织有关少儿教育为主题的一系列活动,以其教育大盘的主要卖点吸引着更多的购房者。而位于郎茂山顶的别墅项目枫丹白鹭,则是将建设进度拉缓,在项目现场,笔者看到项目样板间正在装修。开发商香江置业总经理李魁说,别墅项目虽然不像普通住宅那样能够进行快速销售,但在当前房价再度下降市场预期的影响下,项目也在将周期拉长,预计要到5月份能够开盘销售,他同时也表示,只有在形成项目的客户圈层后才能进入比较好的销售阶段。奥体中心区域的中铁山河城项目有关负责人朱鹏表示,项目刚开始施工,没有资金压力,房价的涨跌对于项目并无影响。其实在去年他们就对今年的市场有了一个大概的判断,提前做好准备,按照公司既有节奏正常推进。尚未开盘销售的百替御园华府负责人李孝伟也表示出了等待半年之后再有所行动的想法。而未来产品的精细化、专业化、系列化以及将项目价格体系做得更细致也成为业内探讨的主要话题。

山东合富辉煌实时统计数据显示,因推货减少,济南住宅上周成交384套,较前周大幅下降,成交均价在每平方米7808元左右。市场总监许传明分析说,济南市场业内人士一直认为是以稳健发展为主调,两会之后虽再度强调调控的持续,但政策已经稳定下来,短期内市场不会有大的波动,因各楼盘推盘节奏原因,市场成交量的短期波动也属正常。对于价格远没有回到合理价位的说法,他表示,应该是针对房价上涨较快的一线城市及部分价格虚高的二线城市而言的。 (楼市记者 田园)