



限贷松绑

卖旧换新耗时间,成交难激增

青岛各银行暂未执行限贷松绑新政,开发商不敢过度乐观

青岛“认房不认贷”的房贷新政一发布便引发关注。记者24日采访了解,目前青岛各大银行还未按新政执行,买卖双方都在等待落地细则。不少开发商认为,新政能促进改善型住房客源增加,但实际购买力可能会受旧房卖掉之后的“过渡断档”限制,而二手房交易将以平稳为主。

本报记者 蓝娜娜



信贷放松将成为未来楼市走势关键,但专家与开发商难言过度乐观。 新华社发

市场供大于求 松绑效果有限

本报济南9月24日讯(记者 喻雯 实习生 张飒特) 对于未来房贷政策的调整,上海易居房地产研究院副院长杨红旭对“房贷余额还清都可以算首套房贷”的政策持怀疑态度。杨红旭认为,不管一个居民家庭有几套房,只要房贷还清都能算首套房去贷款,这样有点过于放松了,违背了楼市调控的精神。

杨红旭认为,比较合理的政策应该是“只认房不认贷”。发放房贷之前要让购房者到房产局出具证明,证明购房者有多少套房子。

“即使限贷政策放松,也不会全面松绑,应该支持自住换房的改善型购房需求,依然限制投资需求。”中原地产首席分析师张大伟表示。

山东大学房地产研究中心主任李铁岗认为,目前大的经济形势导致房地产行业下行压力比较大。这次房价下跌面比较宽,也是多种因素导致的。整体房产市场的趋势受到国民经济减速,房产供给暂时过剩,人们对房地产市场未来不看好、房企资金紧张四个因素影响。

“现在四个因素没有完全改变,因此,房产下行趋势还将延续一段时间。”李铁岗说,随着限购、限贷政策的放开,只有一种资金紧张的形势有可能改变。但放开金融资金支持还只是政府的一个意向,对于政府的这个意愿,金融机构能否跟上也是个问题。限购放开短期内没有起多大作用,限贷政策放开方面,政府期望和银行期望存在不一致性,市场作用预计也会打折。

李铁岗分析说,国内的房产形势长期看还是向好的,这不同于经济危机时,现在一二线城市好地段的房子还是抗跌。另外,学区房因为房子产品本身加上资源配置的选择权,价格也没有松动。

山东中原地产投资顾问总监薄夫利认为,限贷如果放开,短期内会带来成交量的上涨,但整个市场当前的下行行情不会发生改变。目前,市场成交不好的原因除了限贷没有完全放开外,这些年尤其是2013年需求的大量释放,导致现在市场需求减少。与此相对的是,供应量及库存量都在持续增加,供需失衡仍是市场下行的重要原因。

市民计划换房

买卖双方等在细则

23日,青岛释放房贷松绑信号,新出台的文件规定,出售唯一住房又新购住房的居民家庭还清原购房贷款后,再次申请住房贷款的,按首套房贷认定。

“房贷新政中认房不认贷这一条,主要受益人群是改善型购房者,相比之前需要执行的第二套房贷款政策,改善型购房者能省一笔钱。”科威国际不动产青岛总经理孙杰说。

新政发布后,有不少“赶巧”符合条件的改善型购房者立即开始谋划今后的置业计划。

“我们家现在唯一一套住房是在2010年4月购买的,51平方米的房子花了近53万元,30万元的贷款去年11月就全还清了。”青岛市民朱先生说,“一家三口住这套房子有点挤,打算换套大点的房子。我们倾向于买价格相对较低、可选择房型更多、可贷款额度更高的新房,但具体还得了解完银行政策后再定。”

24日,记者了解到,虽然关于限贷松绑的指导性意见已经出台,但青岛各大银行均未按照意见具体执行,有交易意向的房屋买卖双方都在等待执行细则的出台。

一楼盘销售率预计提升10%

限贷松绑为改善型购房者置业梦加了一把劲,可面对购房已然理性的购房者,开发商既充满希望又存在顾虑。

“对我们销售大户型房源的楼盘来说,之前的购房者都是改善型购房者或终极购房者,这些人经济实力比较宽裕。限购松绑后,有不少想改善住房条件的购房者看好了房子,苦于六成首付和1.1倍利率的经济负担,还是无法买。等银行实行新的房

贷政策后,这部分改善型购房者将有能力购房,客源量也会有所提升。”青岛荣置地顾问有限公司销售总监董陈娇说,今年最后一个季度,其代理销售的海德堡君麓和海德堡澜廷两个项目计划推出800套新房源,户型均在140平方米以上,原本计划年底前销售率达80%。但如果限贷松绑政策执行细则实施,销售率预计会提升10%。

改善型购房者群体的扩

容对于开发商来说无疑是个利好消息,但如今众多新建住宅期房的性质,却可能让实际成交大打折扣。

“按照新政,购房者需要卖出唯一一套还清贷款的住房,而等待新房交付却还有一段时间,这期间如何过渡成了新的问题。如果选择租房,购房成本无疑会增加,所以购房者是否考虑购买新房就不一定了。”青岛另一家开发商营销负责人范女士说。

二手房交易量上升有限,总体稳定

“对于有唯一一套住房且改善房源选择二手房的购房者,最理想的就是采用‘连环单’的方式,即买卖同时进行,但想要同时实现卖房和买房同步,难度非常大,所以这种交易方式成交比例非常小。”孙杰说,由于先卖后买的交易方式可能会为改善型购房者增加过渡成本,该方式对不急需用钱、单纯改善住房条件的购房者并不实用。而先买后卖的交易方式,则又受到购房者已有房屋何

时能出售的限制,需要买卖双方就房款交付、交房时间等达成一致。

“对于二手房交易而言,想要享受到限贷松绑实惠,购房者或在过渡期方面让步,或遇到能达成一致的房主。由于存在这些问题,即便政策执行后,二手房的交易也不会有突然的激增。”孙杰说,二手房购房者多是看中房屋的即买即住,再次回租的可能性并不大。

不少业内人士认为,虽

然限贷松绑政策在实际执行时有多种考虑因素,但随着二手房供给量的增加,二手房价或有所下调。“青岛的二手房房源多集中在市区,即买即住,配套完善再加上可能出现的降价,会吸引不少刚需购房者的眼光,如此一来也会带动二手房交易量的上升。”科威国际不动产青岛幸福里店店长张立鹏说,受到二手房需求一定的限制,二手房交易量的上升也是有限的,总体基调仍将保持稳定。

指导单位:山东省宣传部 山东省文明办 主办单位:齐鲁晚报 阿里公益
征稿时间:2014年4月20日—2014年10月31日

齐鲁晚报 阿里公益 天天正能量

视觉公益大赛

一、大赛主题:可从八个方面进行创意阐述:一是弘扬中华优秀传统文化,如讲仁爱、重民本、守诚信、崇正义、尚和合、求大同;二是弘扬雷锋精神,倡导助人为乐、团结友善;三是加强诚信教育,引导人们讲诚实、重信用、守承诺;四是培育勤劳节俭观念,鞭挞好逸恶劳、豪华奢侈之风;五是传承孝道和敬老风尚,宣传好家风、好家训;六是倡导文明旅游,摒弃陋习;七是宣传保护生态环境,建设美丽中国;八是树立社会主义法制观念,增强学法守法用法意识。一句话、一幅图、一种行动,我们希望参赛者用创意“描绘”身边的人和事,“讲述”每一个鲜活的核心价值观念。

二、参赛对象:全国所有在校大学生、国内设计机构以及个人,均免费参赛。

三、大赛类别:大赛分为平面公益广告、公益微视频、公益摄影三个类别。

四、参赛要求: a.平面公益广告 围绕主题进行创意设计,用创意的力量传递社会正能量。尺寸为18.3cm高、23.3cm宽,300dpi,CMYK模式,JPEG格式。
b.公益微视频 围绕主题进行创意制作,用微视角给人以启发、震撼。标清及以上画质,视频长度3分钟内,mpeg、MP4格式均可,以广告之形式为宜。
c.公益摄影 围绕主题拍摄单幅或组照,用镜头传递社会正能量,让摄影因纪实而艺术,因人文而高贵。图片为JPEG格式,文件大小2M左右,组照不超过7幅。

五、评选标准:原创性、思想性、引导性、艺术性、公益性

六、奖项设置:全场大奖1名,奖金20000元(类别不限);金奖3名(平面类1件,微视频1件,摄影1件),获奖奖金各10000元及证书;银奖10名(平面类4件,微视频3件,摄影3件),获奖奖金各3000元及证书;铜奖20名(平面类8件,微视频6件,摄影6件),奖金各1500元及证书。优秀奖100名(平面类40件,微视频20件,摄影40件),获奖证书

本次大赛特别奖设置(含所有类别):1.优秀指导教师10名,获优秀指导教师荣誉证书;2.最佳组织院校/设计机构15名,获最佳组织奖证书。

齐鲁晚报将择优刊登参赛作品进行赛前展示,并标注设计机构或院校名称以及设计师姓名。

七、作品提交:请登录齐鲁晚报官方网站www.qjwb.com.cn下载“齐鲁晚报·阿里公益‘天天正能量’视觉公益大赛章程”及参赛表格,详细填写后,随作品一起提交至组委会。

平面公益广告、公益微视频、公益摄影作品统一发送至邮箱:yzzd@vip.163.com;

组委会咨询电话:0531-85193092 85193062

齐鲁晚报微博



齐鲁晚报来往



天天正能量微博



天天正能量来往



扫描二维码随时关注更多大赛信息