

烟台房价有望结束“N连跌”

央行降准或刺激市场购买需求



越秀·星汇金沙图

专刊记者 刘杭慧

中国人民银行决定,自2015年4月20日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点。在此基础上,为进一步增强金融机构支持结构调整的能力,加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设等的支持力度,自4月20日起对农信社、村镇银行等农村金融机构额外降低人民币存款准备金率1个百分点,并统一调农村合作银行存款准备金率至农信社水平;对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率2个百分点;对符合审慎经营要求且“三农”或小微企业贷款达到一定比例的国有银行和股份制商业银行可执行较同类机构法定水平低0.5个百分点的存款准备金率。此次是年内央行第二次降准,大型金融机构存款准备金率降至18.5%,与2010年底相当,且此次降幅达一个百分点,上次降准一个百分点还要追溯到2008年底金

融危机严峻时期。

房地产虽有回暖

未来再次放松成为可能

对于房地产行业,本次央行降准将进一步改善房地产投融资环境,有效提升市场信心,刺激各类需求入市,缓解高库存压力,有助于行业的平稳发展。2月降准降息政策的组合效应已从3月开始逐步显现,国家统计局数据显示1-3月商品房销售面积降幅比1-2月份收窄7.1个百分点,商品房销售额降幅比1-2月份收窄6.5个百分点。但整体来看,1-3月商品房销售面积同比仍然下降9.2个百分点,商品房销售额同比下降9.3个百分点,全国房地产开发投资增速比1-2月份回落1.9个百分点。且多数城市库存压力依然较大,3月成交量虽环比有所回升,但目前整个行业仍处于下行状态,此次央行降准将进一步放宽行业发展金融环境,促进需求加快入市,为企业的融资渠

道带来积极的影响。房地产平稳发展是政府稳增长主要任务之一,在总体经济形势下行和房地产去库存压力较大的背景下,有利于增长的改革和调整是政府政策的主要导向,未来货币政策将再趋于宽松,年内房地产政策也可能进一步放松。

烟台房价降幅持续收窄

房价有望结束“N连跌”趋势

记者从有关部门获悉,烟台三月份一二手房价环比已经连续10个月下跌。不过,随着“4·20”房产新政的逐步落地,楼市回暖的进程将加快,房价“N连跌”的趋势极有希望在近期画上休止符。

但这种“跌跌不休”的趋势有可能在未来几个月画上休止符。“3·30”房产新政的影响将逐步显现:二手房营业税“5改2”在我市完全落地,已有部分银行开始执行二套房首付“6改4”的政策。

武俊表示,新政从出台

到完全落地,再到它的效应完全体现出来,可能需要一个较长的时间。从3月情况看,虽然房价还在降,但降幅已经连续4个月收窄;全国房价上涨的城市也由2月两个增加到12个。因此,到5、6月的时候,伴随着成交量的大幅增加,烟台房价连跌的势头很可能会中止。

传统上,“金三银四”是开发商加推、开盘的好时节,但今年3月已经过去,4月也已过半,开发商推盘的热情并不太高。就现在的信息来看,4月份开盘的项目也仅有6个,且其中有莱山区两栋早已“见光”多时的写字楼。可以想见,即使这些项目全部按时开盘,4月的楼市也不会特别火爆。或许是因为今年的春节来得晚些,节后回暖大也比往年要延迟一个月左右。业内人士分析,就目前掌握的信息来看,众多开发商期待“红五月”的可能性要大于三月、四月。



热点城市动态

北京新政效果显现

上周新房交易大涨47%

新房市场开始回暖,供应量、成交量均出现攀升。上周全市商品住宅累计成交2173套,环比前一周上涨47%,成交面积达19.97万平方米,环比上涨31%。不过,商品住宅成交均价为27241元/平方米,环比微跌2.2%,主要受成交结构影响,略有波动。

统计数据显示,4月第三周北京楼市有6个项目入市,其中2个自住房项目旭辉满庭春MOMA、北京城建·悦悦居,4个老项目后期中粮万科长阳半岛、熙悦尚郡家园、北京怡园、首开国风美唐,6个项目累计供应3538套。相比于前两周的惨淡供应,4月第三周新房市场6个项目的供应表现出回暖迹象。在3·30新政落地半月后,开发商开始集中入市,一方面政策利好不断,提振楼市信心;另一方面,楼盘蓄客量充足,蓄客周期被有效缩短,最主要原因则来自于购房群体的置业需求被政策调动,楼市成交量开始出现一轮明显的复苏释放行情。

上周沪新房市场成交28.43

万平方米,环比涨29.7%

央行降准为楼市再添利好。伴随近期“房产3·30新政”与公积金“新政”的叠加效应,沪上楼市交易明显回暖。上周,上海市一手商品住宅成交28.43万平方米,环比前周上涨29.7%;刚刚过去的双休日,上市新盘更是创下今年3月以来的日推盘量新高;而在二手房市场,多个区域也呈现量价齐升的景象。

上周末,沪上新盘入市量激增。据统计,上周末共推出12个项目,共计约1237套,都集中在周六一天上市,创下今年3月以来日推盘量新高。楼市成交量连续3周突破20万平方米,市场需求旺盛。

深圳“五一”推盘潮将爆发

昨日央行实施年内的第二次降准,再度向市场释放宽松信号,叠加去年以来的一系列刺激政策,政策共振已经对楼市形成强有力的刺激。受此影响,深圳楼市出现大幅度好转,一二手住宅成交量价齐升。抓住政策良机,开发商开始加紧推盘,“五一”节前深圳楼市迎来一拨推盘潮。

对于此次降准,市场分析认为,宽松的力度远超市场预期,这意味着降准降息周期已经开启。此外,行业调控政策已经大幅放松,政策共振为楼市带来新生的流动性和预期好转,刺激新房去库存。开发商纷纷抢滩即将到来的“五一”小长假,大力推盘。

上周末,有两个项目入市,分别为鹏广达山海四季城和麓园,还有6个项目开放样板房或推出新产品,成为“3·30”新政之后深圳推盘最多的一个周末。

武汉上周卖房4448套

据数据监控中心统计显示,上周(4月13日-4月19日)武汉共计成交新建商品房4448套,环比上涨了16.96%,成交面积为455183.89平方米;其中,新建商品住宅成交3944套,环比上涨了13.20%,成交面积为402963.73平方米;此外,写字楼成交300套,商业成交158套,其他类商品房成交46套。

4月楼市,购房者选房更理性

专刊记者 夏超

楼市新政细则落地后,购房者少了急于成交的冲动,购房选择更趋理性。刚需购房者李先生今年以来一直在看房,李先生称自己的看房感受可以总结为:从国五条新政刚出台的那段时期的焦急心态,到如今的淡定观望。从记者采访过程中可以看出年轻刚需客户仍将是目前楼市的购房主力,该部分客户购房意向更为精准、强烈,受到售楼处的热烈追捧。而多个楼盘负责人也表示去库存、走刚需是市场大势所趋,高性价比的刚需项目更容易取得好业绩。

记者在走访的各大售楼处可以看到,销售形势十分乐观,大部分项目至少有3组以上到访客户,在开发区金桥澎湖湾,在开发区工作的谭先生表示对烟台未来发展很有信心,记者发现现场成交的也不在少数。

康和新城在4月12日进行了加推。主要推出高层、多层洋房共计168套。记者在售楼处看到现场咨询的购房者不少,销售中心的销售顾问介绍说,由于项目所在的区域

不仅交通、配套都较为便捷、成熟,同时区域环境和小区环境也很舒适,因此项目近期推出的户型,吸引了不少婚房需求的客户。他表示,近期接触了好几位来咨询的客户都想买来自住,改善居住质量。一位年轻先生称自己即将步入婚姻殿堂,他说道:“我意向的区域是芝罘区,这区域的房子相对价格合理,在这里,生活置业应该都都比较舒适,我和爱人比较喜欢。”



在采访中,各楼盘负责人均表示年后市场回暖明显,客户来访量、成交量增长迅速,而且购房者不再犹豫观望,出手意向强烈,央行降准、两次降息、公积金降息等都给市场带来回暖信号。三月份的两会提出2015年稳定楼市,采取一系列措施,提出房贷公积金政策。据一些调查显示,有35.14%的网友认为,银行降低住房贷款利率

能解决房地产出现的问题,而改革公积金制度、为贷款提供方便则以27.03%得票率位居第二。从上面的数据表明,多数置业者认为住房公积金利率下降、贷款额度的增加,可以提高公积金的使用效率,降低购房者成本,有效地刺激了城镇居民的住房需求,提高了居民的购房能力,对城镇居民住房水平的提高起到了积极的作用。