

楼市虽不景气

# 学区房房价咬得够紧

均价不低5500 学区优势不愁卖

本报记者 白雪岩

今年一季度,枣庄商品房销售面积回落53.1个百分点,在目前不太景气的房市环境下,大多市民保持观望状态,行情虽不好,但有着学区优势的房产项目仍咬紧房价不松动。

“总得来说,形势还算乐观,价格这方面没有什么变动。”新城凤鸣湖西侧的四季菁华小区一位销售经理告诉记者,目前虽然行情不太好,但凭借地段好、学区房的优势,他们的价格没有变动,也没有优惠。据介绍,这个小区的

均价大概在5500元一平方左右,其中多层的均价为6000元一平方。

“现在炒房的少多了,刚性消费的占大头。”孙经理告诉记者,他们的这处房产就紧挨着枣庄实验学校,南面就是实验高中,从位置、地段

等各方面都具有投资价值,前些年在这投资炒房的比较多,很多客户看完房后很快就决定买下来。从今年开始客户就集中在刚性需求这类客户中,他们在买房时就比较慎重,看了很多家房产后再决定是否购买。

多半客户看重教育资源 价格没法缩水

“总体环境虽然不太好,但我们目前的情况还算乐观,毕竟是学区房。”新城优山美地一位营销经理说,就在这个房产项目北面就靠着即将建成的新城实验小学,目前这个小区的均价在5200元左右。“我们多半客户是看重学区房的优势,除了针对一些小户型推出了一些优惠活动外,价格方面是不会缩水的。”

“目前来看房的客户还是不少的,没有想像的会那么冷淡,毕竟我们就靠在实验高中附近,特别是今年第一届学生一开学,就有不少家长来看房。”新城昂立来泉山庄杨经理告诉记者,小区的多层均价达到5600元,高层5300元左右,价格方面虽然没有什么优惠,但为了吸引人气,专门推出免费入小区幼儿园,免费使用地下

车位的优惠活动。采访了几家学区房后发现,基本上均价价格都在5000元以上,而且价格咬紧没有松动。然而,一些地段和位置较好但非学区房的楼市却打出了价格战。记者采访中了解到,其中一处房产就推出3800元起价的房价,另外还有一家房产销售人员称,目前现房均价5000元多一点,期房会更低一些。

## 楼宇热线

主持人:刘婷婷  
电话:18663295925  
QQ:1152169392  
邮箱:1152169392@qq.com

## 楼市动态

5月4日枣庄城区(含市中区.薛城区.山亭区.峰城区.台儿庄区)商品房总成交32套,总成交面积3455.12㎡。其中住宅成交31套,成交均价3626.04元/平方米,成交面积3413.35㎡,最高成交价格5282元/平方米,最低成交价格2459元/平方米;非住宅成交1套,成交均价6189元/平方米,成交面积41.77㎡。

5月5日枣庄城区(含市中区.薛城区.山亭区.峰城区.台儿庄区)商品房总成交42套,总成交面积4742.5㎡。其中住宅成交38套,成交均价3394.01元/平方米,成交面积4570.08㎡,最高成交价格4728元/平方米,最低成交价格1790元/平方米;非住宅成交4套,成交均价13482.88元/平方米,成交面积172.42㎡,最高成交价格16564元/平方米,最低成交价格5642元/平方米。

5月6日枣庄城区(含市中区.薛城区.山亭区.峰城区.台儿庄区)商品房总成交41套,总成交面积4039.19㎡。其中住宅成交31套,成交均价3672.73元/平方米,成交面积3524.94㎡,最高成交价格5147元/平方米,最低成交价格2241元/平方米;非住宅成交10套,成交均价4890.46元/平方米,成交面积514.25㎡,最高成交价格5779元/平方米,最低成交价格3686元/平方米。

5月7日枣庄城区(含市中区.薛城区.山亭区.峰城区.台儿庄区)商品房总成交22套,总成交面积2424.8㎡。其中住宅成交20套,成交均价3711.82元/平方米,成交面积2282.32㎡,最高成交价格6182元/平方米,最低成交价格1980元/平方米;非住宅成交2套,成交均价4074.83元/平方米,成交面积142.48㎡,最高成交价格5551元/平方米,最低成交价格3761元/平方米。

5月8日枣庄城区(含市中区.薛城区.山亭区.峰城区.台儿庄区)商品房总成交26套,总成交面积3178.94㎡。其中住宅成交25套,成交均价4328.19元/平方米,成交面积3144.79㎡,最高成交价格8546元/平方米,最低成交价格1681元/平方米;非住宅成交1套,成交均价3991元/平方米,成交面积34.15㎡。

5月9日枣庄城区(含市中区.薛城区.山亭区.峰城区.台儿庄区)商品房总成交26套,总成交面积2869.47㎡。其中住宅成交25套,成交均价3834.82元/平方米,成交面积2854.32㎡,最高成交价格5096元/平方米,最低成交价格1980元/平方米;非住宅成交1套,成交均价7938元/平方米,成交面积15.15㎡。

# 首套房9折利率优惠几绝迹

个别银行最高上浮40%

近日有媒体报道称,北京、深圳个别银行出现房贷利率松动。对此,“融360”的信贷专家徐瑾对《证券日报》记者表示,“房贷荒”从2013年下半年延续至今依然没有放松的迹象,并且2014年上半年维持现状的概率比较大。

“融360”金融搜索平台发布的4月份房贷分析报告显示,总体来看,一线城市比二三线城市相对宽松。4月份各大银行房贷紧张状况变化不大,虽然北京、深圳有个别银行恢复房贷或放松利率,但由于条件严苛,对于广大市民而言仍是杯水车薪。

4月份以来首套房9折以下利率优惠绝迹,个别银行最高上浮40%。4月全国最低房贷利率提升至9折。在“融360”对全国23个热点城市进行的调查中,目前仅有9个城市还存在利率优惠,其中7个城市有9折利率优惠,2个城市有9.5折利率优惠,其余城市的房贷利率为基准利率。



股份制银行停贷较多

数据显示,9折利率优惠多集中在外资行,但部分外资行首套房房贷利率优惠设定的门槛较高,能惠及的只是较小部分群体。以汇丰银行为例,除需要全额商贷外,而且针对申请的客户设定的最低门槛要求是贷款额不低于150

万元。在被调查的23个城市中,有16个城市出现停贷现象。统计显示,停贷的银行以股份制商业银行居多,如:平安银行、民生银行、广发银行等。在城市停贷占比排行中,深圳、重庆、北京三个城市居前。一二

线城市天津、北京、杭州、西安、上海等城市进一步收紧房贷的走向未变;而在三四线城市,房贷获取难度更高,相较一二线城市收紧幅度更大,有更多银行执行基准利率再上浮或延长放款周期。在近期被热炒的“京津冀

一体化”概念的环京津一带城市中,廊坊、保定、武清等地的商品房(资料、团购、论坛)贷款特别是针对非本地户籍购房者,审批变得更加严格,首套房利率均上浮在1.1倍以上,其中廊坊燕郊某国有银行首套房利率执行基准上浮40%。

银行变相“挑客”

纵观春节以来的全国历史数据,各类银行不仅纷纷提高利率,更有抬高门槛变相挑客客户、赶客的现象存在。银行在逐渐减少或调整个人房贷业务,更多银行驻点开始撤离售楼处。其中民生银行和平安银行自去年开始已撤离房贷市场;花旗银行最近也停止

房贷发放;还有一些商业银行,则将首套房房贷利率设为基准上浮20%,有“赶客”嫌疑。

此外,在房贷额度比较紧张的特殊时期,有的银行出现了不少“潜规则”行为。比如有的银行会以给予优惠利率为“诱饵”,要求贷款人办理信用卡、理财产品,或在银行存入

一定存款;更有甚者,会有客户经理诱使购房者直接交纳一定现金“购买”优惠利率。在放款方面,有银行要求客户购买一定额度理财产品,通过成为银行VIP客户来享受房贷“快速通道”;在整体额度有限的情况下,银行并未按先来后到顺序发放贷款,而是谁愿意

接受更高利率,谁就能先拿到贷款。

据一位银行人士透露,银行今年不再设房贷任务,往年都有房贷任务但今年却没有。银行对房产开发项目把关趋严,开始用市场化眼光审视房产项目,像做信托一样做房地产贷款业务。