

7月近半城市房价环比上涨

涨幅连续4个月“翻红”;专家:未来房价总体平稳,不会过快上涨

国家统计局18日公布7月份70大中城市住宅销售价格变动情况。数据显示,7月新建商品住宅价格环比上涨的城市有31个。70大中城市房价环比上涨的个数继续增加,涨幅已连续4个月“翻红”,京沪深房价均超去年同期。专家认为,未来全国整体房价将保持总体平稳,不会出现过快上涨。

数据显示,7月份房地产市场总体延续之前走势。从上涨城市个数看,新建商品住宅价格环比上涨的城市比上月增加4个;二手住宅价格环比上涨的城市比上月减少3个。房价上涨城市持续增多。

具体到房价涨幅,国家统计局城市司高级统计师刘建伟出具的数据显示,7月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比综合平均涨幅分别比上月回落0.2和0.1个百分点。而分城市看,房价走势分化的情况呈现加剧之势。数据显示,一线城市房价环比全部上涨且涨幅仍然较高,其中深圳新房价格环比领涨全国。

自今年3月,70大中城市新建商品住宅价格出现全面下跌



后,深圳房价在4月份率先出现反弹,7月份房价同比暴涨24%;随后在6月份,上海房价在10个月后又重回同比正增长序列,7月份房价同比续增3.6%。

房价同比上涨也带动大部分城市同比降幅进一步收窄。7

月份,70个大中城市新建商品住宅价格同比降幅收窄0.4%;二手住宅价格同比变动已由上月下降转为上涨0.2%。

具体到北京,7月新房价格同比上涨1.2%,成为自2014年10月以来的首次正增长。据了

解,从2014年6月起一线城市进入全面房价下跌。去年10月,北京新房价格同比下降1.7%,之后降幅呈现扩大趋势,直至今年3月,新房同比下降4.7%。之后随着房地产市场政策调整,一线城市开始进入全面企稳。

二次置业如何贷款最划算

组合贷款可省利息,但在还款方式等方面有限制

近期,公积金贷款再出利好新政,首套与二套房的首付比例同时下调,在新政的刺激下,二次置业群体的需求加速释放。但贷款时面对组合贷与商业贷款两种选择,到底该如何选更便利和划算呢?

公积金新政出台,改善型需求释放

严女士和丈夫在朋友开的一家公司上班,十几年前他们贷款购买了一套商品房,贷款已还清,因为房子距离上班的地方远,所以他们一直想换套房,趁着贷款政策比较宽松,他们想将这套房卖掉,购买一套两居室。

经过评估后房价为287万,严女士和丈夫每个月正常缴存公积金缴存,收入也都在1万以上,他们不知道是用组合贷款买还是商业贷款买划算。

近期公积金贷款新政出台后,很多换房的购房人都开始加紧入市,像案例中严女士这样的购房人,第一套房子虽然贷款购买但是已还清,且将房子卖掉后,按照现行政策无论是使用公积金还是商业贷款,都将被算作首套房。

如果购房使用商业贷款,首付比例为30%,使用组合贷款,首付比例也为30%,这套房的评价价为287万,首付需要86万,贷款额度200.9万。

◎组合贷款

优势:为购房人节省买房利息

通过计算可以看出,组合贷款最大的优势就是为购房人节省利息。“伟嘉安捷”指出,贷款200万,纯商业贷款的月供为13165.99元,而组合贷款的月供为12381.06元,每个月比

商业贷款减少784.93元。使用商业贷款的总利息为1159838.09元,组合贷款的总利息为971453.58元,两者之间的差额为188384.51元,用组合贷款可以节省自己的购房利息。

劣势:受银行制约大,办理时间长

尽管组合贷款比商业贷款更加省钱,但是办理的劣势也较为明显。

“伟嘉安捷”指出,首先是办理的银行必须由公积金管理中心指定,使得购房人在选择银行、贷款产品以及还款方式上存在一定程度的制约。

其次,组合贷款的办理时间较长。因为组合贷同时涉及到公积金与商业两种贷款,所以需要进行两遍审核程序,而

商业贷款部分需要抵押登记后银行见他项权利证才能放款,这也使得组合贷在办理流程上比纯商贷与纯公积金时间更长,造成很多业主对这种贷款方式的接受程度低。

而且在贷款办理的费用方面,由于组合贷款需要分开收取公积金与商业贷款的服务费,所以和商业贷款相比,借款人在办理组合贷时可能会增加费用支出。



◎商业贷款

优势:使用较为广泛办理流程快

“伟嘉安捷”专家认为,首先从批贷的时间来看,借款人手续齐全的情况下,使用商业贷款在5-7天银行即可批贷,买卖双方过户后,做完抵押登记,银行见他项权利证后1周之内即能放款,因此从批贷和放款时间上看,商业贷款明

显比组合贷款占据优势,办理流程的速度是所有购房贷款里最快的。其次,因为商业贷款的办理较为快速,很多开发商和业主都比较认可商业贷款,商业贷款在买卖双方的贷款方式里更为流通,使用也更加广泛。

劣势:贷款利息高买房成本大

虽然商业贷款的办理速度是最快的,但是在贷款的成本上也是最高的。“伟嘉安捷”指出,尽管央行两次降息后,商业贷款的利率是5.65%,各家银行普遍打8.8折后是4.97%,也比公积金贷款3.75%的利率高出很多,因为组合贷款是公积金和商业贷款利率分开计算,所以使用商业贷款

的利息比组合贷款高,对购房人来说无疑将加大买房的成本。

“伟嘉安捷”专家认为,综合对比来看,组合贷与商业贷款在使用上各有利弊,购房人需要结合自身条件咨询相关贷款服务机构,摸清自身贷款情况后制定相应的策略,才能节省买房的首付和利息。

相关链接

楼市整体恢复趋势明显

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,进入三季度以来,银行放款出现“分水岭”,放款节奏减缓,审批和放款流程减慢,使得整体市场的成交热度逐步下降。多因素导致7月份房价涨幅开始出现一定收窄。

中原地产首席分析师张大伟表示,7月各地新房成交量整体由高位回落,既有市场进入传统淡季的因素,也有前期市场冲高带来的阶段性回调,股市调整也带来一定的冲击。张大伟强调,虽然7月成交量相比6月有所下调,但依然是2015年来的第二高点。整体市场恢复的趋势已经明显。

7月35个城市 楼市库存创新低

易居房地产研究院最新发布的《2015年7月新建商品住宅库存报告》指出,7月国内35个城市新建商品住宅库存已出现连续5个月的环比下跌,截至7月底库存总量为25936万平方米,已跌回去年同期水平;7月新建商品住宅存销比为14.3个月,创近16个月新低;目前存销比数值大体相当于去年3月份的水平,依据经验值,这基本是房价上涨的区间,意味着后续房价继续上涨的动力较强劲。

据安居客提供的数据显示,7月末广州新建商品住宅库存面积为895万平方米,环比增长1%,同比增长4%。而库存去化周期即存销比为11.2个月,相比6月份的11.3个月数值有所下滑。易居房地产研究院智库中心研究总监严跃进预计,9月广州楼市去库存速度会加快,部分重点板块的房价涨幅会更明显。

鼓励商品房转棚户区安置房

山东省近日出台关于促进全省房地产市场平稳健康发展的意见,推动多渠道、多方式消化库存商品房,其中包括各地政府可采用贴息、补助等方式,鼓励房地产开发企业将商品房作为棚户区改造居民安置住房。

山东省提出,鼓励企业将符合条件的商品房改造为公共租赁住房、电商用房、都市型工业地产、商务居住复合式地产、养老地产、旅游地产等,实现消化商品房库存与加强住房保障、促进新兴产业发展的多赢。

山东提出,各地政府可出台政策,引导创业投资基金支持房地产开发企业,将库存的工业、商务地产改造为“创客空间”,为小微企业、自由职业者、创业者提供条件便利、质优价廉的工作生活场所。

此外,山东还提出,各县(市、区)可结合改善农村教师和医护人员工作生活条件,在农村中小学、乡镇卫生院驻地或附近,由政府收购或租用合适的商品房,用作在编在岗的教师和医护人员周转宿舍,租金标准可参照当地公共租赁住房政策执行;鼓励在编在岗的农村教师和乡镇卫生院医护人员在县城购买商品房,可由当地教育、卫生计生部门组织,以优惠价格共同购买。

