

买房者担心房价上涨 下手爽快了 置业顾问一天能卖四五套房 还做起夜场生意 宁波楼市节后首周成交大幅回升

记者 郑牡丹 文/摄

春节假期告一段落,随着重磅利好新政的不断出台,宁波楼市步入“正轨”的节奏十分迅速。小长假连续多日“零成交”的现象立马终止,成交量“噌噌”往上走。

来自中国指数研究院宁波分院的数据显示,春节后首周(2月15日-21日)宁波市六区共成交商品房3.33万平方米,较前一周增加2.7万平方米,环比上升428.57%;成交商品房277套,较前一周增加229套,环比上升477.08%。数据统计员分析表示,因前一周是春节假期,网络备案停止,导致节后首周涨幅显著。

业内人士表示,开年的一系列新政为去库存增添了动力,加上去年楼市成交创下新高,原本观望、犹豫的市民买房的信心得到极大提振;政府的政策引导起到了很重要的作用,估计楼市会“闹腾”一段时间。

楼盘现场人气升温 “夜间模式”开启

楼市火不火,不能光看数据,听听楼盘现场的置业顾问怎么说。“虽然春节备案数据不好看,近乎零成交,但今年春节售楼处的人气,比起往年是相当的旺了。”说这话的是万科地产相关人士。她说,宁波万科旗下的楼盘春节期间“不打烊”,收获不错,“有两位万科城客户特意等在大年初一零点认购,讨个好彩头;江湾府春节期间认购量有十多套……”

春节一过,各大楼盘摩拳擦掌,准备乘着开年政策东风加速跑量。金地悦江来等楼盘积极响应新政策,打出“首付两成”的广告;农房领尚等即将有加推动作的楼盘,置业顾问一上班就忙着挨个给意向客户打电话……

“节后首周每天大概有三四十组访客量,有客户还约了晚上8点多看房。”金地悦江来销售部相关人士表示,为满足看房团,楼盘现场开启了“夜间模式”,主要为了抓住部分“返乡置业者”。

在万科江湾府售楼处,记者看到,虽然去年年末推出的楼房模型都贴上了“售罄”的红色标签,但围着沙盘咨询的市民仍不少,基本是为新加推的三幢楼而来。工作人员表示,楼市暖意从正月初四起就开始显

现,非周末每天访客量有二十来组;上周加推的164套房源目前认购量已经超过一半。

买房者担心涨价 下手爽快了 业内:涨价还得看库存脸色

小施是东部新城某改善型楼盘的置业顾问。她说,正月初七上班后多的一天能卖四五套。

业内人士表示,从政策层面看,降首付比例、降契税营业税,引导房产消费的政策支持力度空前,一些前期观望者担心房价上涨,下手爽快了。

这一担心并非多余。来自中国指数研究院宁波分院的数据显示,利好政策连连的2015年,在成交刷新纪录的同时,房价整体上涨:去年宁波市商品住宅成交均价为13495元/平方米,同比上涨1.58%。

涨价现象已在几个热卖楼盘有所体现。“去年楼盘首开热销近90%,之后价格就涨了。”鄞州一精装楼盘相关工作人员说,第一批房源均价在1.7万-1.8万元/平方米,1.6万/平方米的也有,现在抢手的户型均价在2.2万-2.3万元/平方米。

位于海曙南的某改善型楼盘置业顾问透露,楼层、户型平平的房源以及85-115平方米的刚需房价格变化不大,位置较好的以及125、139平方米的改善型房源价格



上周末鄞州一售楼处现场。

涨了,约涨了500元/平方米左右。

“这房子关注好久了,契税政策一出,就过来下手。今天先认购,一开盘就买了。”上周末,在市内一楼盘营销中心探访时,“拍板”买房的市民王先生说,主要还是担心房价上涨,“这个楼盘首开成交均价为8600-9000元/平方米,这次开盘估计均价在9500元/平方米,再不买就更贵了。”

政策利好、楼市回暖,看上去开发商似乎没有理由不涨,但业内人士表示,房价大涨的可能性比较低,毕竟库存这座大山还摆在那里,宁波楼市仍处于“供大于求”的状态;涨价的少数楼盘也是基于在品牌、配套、楼层、户型等方面的相对优势。

据统计,截至2月21日,宁波可售商品住宅面积为566.63万平方米,可售商品住宅套数42798套,可见库存依旧高企。

宁波多家银行可办首套房首付两成 但对首套房认定有所收紧

买过一套房 无论房贷是否结清 都只能按首付三成来申请

记者 郑牡丹

春节前夕,央行联合银监会出台个人住房贷款新政,规定在不实施“限购”措施的城市,首套房首付比例降至25%,并可向下浮动5个百分点,同时二套房最低首付款比例调整为不低于30%。新政出台将要满月,宁波各家商业银行的执行情况如何呢?

本周,记者了解到,对于利好政策,市场响应颇为迅速,目前宁波有中国银行、工商银行、农业银行、招商银行、光大银行、邮政储蓄银行、中信银行等众多银行落实新政,首套房首付比例最低两成,二套房首付比例最低三成,置业门槛已然放低。不过,银行对有无贷款记录或购房面积有要求。

在利率方面,目前宁波市场上首套房贷款利率9折优惠依然是主流,仅个别银行可申请到8.5折或8.8折利率优惠。

首次贷款结清再次申请按揭的 可能与“两成首付”无缘

本周,记者以购房者身份咨询宁波主流商业银行得知,眼下已有多家银行落实了新政。

中国银行宁波市分行个贷部的相关工作人员说,目前分行已经在执行央行的房贷新政,接受符合条件的客户申请,“根据文件,首次购买普通住房的客户在我行办理房贷,最低可申请到20%的首付比例,而对已经拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,再次申请的商业性个人住房贷款,最低首付比例为30%。”

首套房的概念如何界定?记者咨询后发现,从银行操作细则来看,目前在新政的执行上对首套房的认定有所收紧。

根据政策规定,获得最低首付20%的前提为“居民家庭首次购买普通住房”,不过宁波多家银行的工作人员表示,对于已经结清首次贷款并再次申请贷款的,银行在落实新政时普遍不认定其为符合条件的首套房,不予享受两成首付,即要申请首套房首付两成,须满足“无贷款记录”、“无购房记录”。

“如果已经买过一套房,无论房贷是否结清,都只能按首付三成来申请。”中国银行宁波市分行个贷部相关工作人员说。

工商银行、农业银行、招商银行、邮政储蓄银行、光大银行等银行也已经落实新政,但相关工作人员均表示,对于首次贷款已经结清的客户,暂时不能申请两成首付的政策,必须是“无贷款记录”的首套房方能享受。

此外,首套房想要申请获批最低两成的首付比例,一些银行还对购房面积做了要求。中国银行宁波市分

行、工商银行鼓楼支行的相关工作人员称,购房面积设了上限,要求在140平方米以下;邮政储蓄银行的相关工作人员表示,要求购房面积在45平方米以上。当然,要申请到房贷,这些客户必须资信状况良好。

首套房贷款利率 银行普遍最低9折优惠

除了首付比例,首套房贷款的折扣优惠也牵动着置业者的心。首套房贷款利率能打几折,意味着购房成本能节省多少。

记者以购房者身份咨询银行个贷部门,四大银行均表示目前首套房贷款利率优惠一般为9折。

“首套房贷款利率优惠最低9折,8.5折不太可能。”中国工商银行鼓楼支行工作人员说。

鄞州一家售楼处的置业顾问陈先生表示,目前与楼盘合作的银行,首套房贷款利率折扣为9折,再低就比较难批下来了。

此外,在招商银行、光大银行、邮政储蓄银行、交通银行,首套房贷款利率优惠能申请到9折。

“优质客户能申请到8.8折,具体要与个贷部客户经理咨询。”光大银行百丈支行相关工作人员称。

在包商银行,无论是一手房还是二手房,首套房最低房贷利率能给出8.5折,只要客户征信良好、收入稳定,“不过还要存一定金额的款项或配套购买一定的银行产品,如保险或理财产品,并且这样的折扣优惠,一般只有和银行在合作的楼盘才能申请到,但目前银行和市内合作的楼盘并不多,以慈溪、余姚的楼盘为主。”包商银行相关工作人员称。

资讯

“多校划片”新政将至 有些学区房可能白买了

学区房的价格多年来一直水涨船高。不过,教育部办公厅近日下发了《关于做好2016年城市义务教育招生入学工作的通知》,可能会改变学区房的前景。这一文件明确提出,在教育资源配置不均衡、择校冲动强烈的地方,根据实际情况积极稳妥采取多校划片。这是教育部首次在官方文件中提出实施多校划片,这也意味着有些学区房可能白买了。

所谓“多校划片”,是指一个小区对应多个小学初中,让买了学区房的家庭不确定到底能上哪个学校。这一政策,显然是为学区房降温。

广东推跨区首套新政 深圳除外

广州多家按揭公司和业内人士透露,接天河、海珠、越秀、黄埔、番禺、荔湾及增城区税局通知,买家只要在该区无房就按首套房交契税。地税部门工作人员昨日透露,广东全省除深圳外,都将执行这一政策,即买家在广东各个城市买房,只要所在区域没房,就可以享受首套房契税优惠。

从广州市房地产交易登记地税服务窗口了解到,在广州天河、海珠、越秀、黄埔、番禺、荔湾及增城等部分城区,购房者只要在该区无房就按首套房标准征收契税。地税服务窗口工作人员表示,广州部分区域从2月22日开始实行新政策,只要新购买的第二套房与已购买第一套房不在同一区的,新购买的第二套房就按首套房交契税。此外,其他限购政策不变。

综合羊城晚报等报道