

在“4·15”房贷新政之下,楼市有没有“颤动”?此次“一刀切式”的信贷政策,对市场影响究竟有多大?昨天是新政颁布之后的第一天,记者采访发现,市场几乎可以用“一片惊慌”来形容,楼盘催促买房人签约、买房人侥幸地赶搭房贷优惠的末班车、交不起首付的要退房。昨天,南京市新商品住房认购324套、成交475套,成交量高得有点罕见。二手房方面,从15日晚6点到16日早上9点这一时间段内,一晚上的挂牌量竟然达到了623套。

□快报记者 尹晓波

新政引发楼市动荡,优惠末班车爆满;部分银行今起执行房贷新利率

一天内,南京成交475套新房 一夜间,抛出600多套二手房



调控新政能迅速撼动楼市吗?专家说法不一 资料图片

影响

楼盘急催,买房人“半夜签约”

“快快快,今天晚上必须签约了,不然肯定要按二套房首付50%的新办法贷款了。”孙先生在江宁某楼盘定了一套新房,交完5万元的定金之后,楼盘就催着让他在周五之前必须来签约,一天接到售楼小姐5个电话。孙先生说,自己以前有过一次贷款记录,现在打电话催他也没用。他定的这套房子总价200多万元呢,之前在售楼处咨询时,银行都说还清以前的贷款之后,首付20%还是可以办贷款的,可是15日新政一出来,再去问银行,几乎都突然改口说“必须是首付四成,马上办还行,再迟一天就不行了”。

“我只按首付20%准备了40多万元的资金,到哪里再去筹集这40万元呢?看来贷款合同是签不下来了,预交的5万元定金也得泡汤了!”记者调查发现,3月底4月初开盘的多家楼盘,这两天都在催促买房人签约,万科金域蓝湾楼盘前天甚至将签约时间延长到了深夜12点。

新房昨认购324套成交475套

在昨天银行对房贷还处于可执行老优惠的最后时刻,一些买房人也开始疯狂“赶搭末班车”。南京市房产局的官方网站“南京网上房地产”显示,昨天南京市新商品住房认购324套、成交475套,其中浦口区的成交量高达150套之多。相关人士表示,今年以来,南京楼市这么高的成交量确实有点罕见,整整比15日的275套多出了200套,“很多楼盘抢着签订购房合同,往网上传输数据,显然是为了搭乘最后一班信贷的优惠末班车”。

一夜间“逼”出623套二手房

“二手房的挂牌量出现了异动,有点抛房的意思。”365地产家居网置业总监单伟说,南

京市14日、15日两天的单日个人房源挂牌量都在1400多套,而16日一上午的挂牌量就达到了1055套。同时,15日的新政在傍晚公布之后,当晚6点到16日早上9点的时间段内,一晚上的挂牌量达到了623套,较之前上涨了14.1%。单伟说,从一贯的政策调控之后的反应来看,这些一夜之间多出的房源,“有理由认为是投机客的抛房行为”。虽然是抢着卖房,但没有房主降价卖的,依然是高位,一套河西某楼盘31平方米的单身公寓,竟然也挂到了70万元,单价在2.2万元/平方米以上。

信贷

部分银行今起执行新利率

光大银行南京分行昨天清早就接到总行文件。文件规定,各分行接到文件之日起,立即按照14日国务院常务会议提出的最新标准执行,也就是二套房贷必须首付5成起,利率为基准利率的1.1倍。中国银行江苏省分行也已经接到总行的通知。在二套房认定细则未出台之前,中国银行江苏省分行将会把15日之前已审批的贷款按照老标准发放,而对于新申请的案例暂停审批。工商银行从4月16日开始正式实行差别化住房信贷政策,对新签订合同和审批的个人住房贷款实行新规。

南京银行昨天也已经口头通知,很快正式发文,下周起也开始正式执行国务院的新标准。交行、华夏、深发展等银行尚未接到总行通知,但是估计总行文件很快会下发。这就意味着,从今天起,部分银行将对二套房贷款执行新利率。

分析

楼市有多少投资客?40%!

在这次房贷新政的重拳之下,有多少的楼市投资、投机客被逼现出了原形?如果真正能够起到抑制投资投机型购房,那下一步的房价会不会下跌呢?业内多数持“短期内楼市交易下滑,房价有望下挫”的观点。

“能赶在深夜签约的买房人,都是什么人?”南京广厦置业新联广市场总监唐登洋说,“我可以判定基本上都是购买二套房的人”,首套房无需这么着急。此次针对首套房的购房人,新政规定是购买90平方米以上的,需要首付30%以上,这意味着购买90平方米以下的首套房,首付依然也可以享受到20%的老政策。投资的比例有多大?唐登洋说,“我从一家定于下半年7月份开盘的河西楼盘了解到,目前在预先登记的几百名意向客户中,大约有75%—80%的客户都是购买第二套房的,而纯粹属于投资的比例在40%左右。”

打击炒房,房价有理由“下挫”

南京中原地产研究中心总监张君说,从他们统计的信息来看,目前支撑高房价市场的购房者不外乎几大类:少数刚性、30%改善、30%投资、30%投机。“这次政策的出台,势必会挤压投机、部分投资及改善需求的买房人”,在挤掉泡沫性的需求之后,房价应该是有理由下跌的,近期开发商也不敢贸然高价开盘了。

“此次银根的收紧,后续的影响将在今年下半年显现出来。”南京福舍投资顾问有限公司总经理史东说,从这次调控的效果来看,应该在短期内有一定影响,银行原来死命抢客户,可实际情况是拖着贷款“消化不了”,这次的信贷收缩,也该给银行在楼市中的逐利行为降降温了。史东判断说,在投入楼市的货币资金有所收敛之后,真正买得起房子的人将越来越少,“想想啊,河西的房价2.5万元/平方米,一套120平方米的房源,就是300万元,谁买得起呢?”由此,房价下跌将是下一步楼市的定局。

看似严厉,实质并不想让房价下跌

不过,唐登洋认为,信贷政策看似很严厉,但卡的仅仅是首付,提高的是买房人的最小成本部分(首付款),这几年炒房炒出钱的,只不过是少买一套二套

而已,房价下跌的可能性会有,但只能是短期性的,“政策实质上更多的应该是抑制了房价的过快上涨,而不是让房价下跌”。南京裕兴不动产的吕海则认为,这两天二手房市场的买房人已经再次透出了观望气氛,但从惯性来看,一两个月之内,指望房价下跌几乎没有可能,很多买房人只是表示“不看房了”,而房主依然是高价不落,需求面暂时的压抑,长期并不能改变整个楼市供给不足的矛盾。吕海说,现在政策的延续性有多久还是一个未知数,万一楼市的成交量大幅下跌了,会不会再次重走2009年的救市老路呢?

反响

周末8家楼盘“试探”新政

在新政之下,“顶风”开盘的楼盘还多不多?相关统计显示,本周末南京将有8家楼盘上市推房,但业内认为“有的楼盘是早就定好开盘时间的,刚好赶在了房贷新政的实施”,新政是否对楼市造成大幅度的冲击,还有待周末的市场来验证。

365地产家居网统计说,今年1月份以来,河西几乎没有有一家楼盘开盘,而在本周末,河西将有三家楼盘推出500套左右的新房源,这三家楼盘都提前排满了房号。同样,江北的天华绿谷庄园、大吉山水田园也将推房,售价均高于1万元/平方米;江宁的金陵天成、仙林的诚品城等楼盘也将推出部分新房源。在新政之下,开盘的房价会否有特别优惠呢?一家定于周六开盘的楼盘销售负责人表示,因为他们既定的优惠早就公布了,公司这两天也在紧急开会探讨这个事,“万一这批房源的销售受到房贷的影响,卖得不好的话,是否要加大优惠刺激呢?目前还没有定论。”不过,其他多家楼盘则称“商品房销控表的标价已经做好了,暂时没有考虑加大优惠的想法”。

有房产业内人士也充满了疑问:这些楼盘开推的时间刚好凑巧在房贷新政的“风雨”之下,将成为这次调控政策的“试金石楼盘”,能否还像江宁的万科金域蓝湾那样被市场追捧呢?

统计

南京有33家楼盘今年涨幅超20%

今年开发商的疯狂涨价,到底涨了多少?昨天新浪乐居南京站发布的统计数据称,今年南京市各大板块房价均有不同程度的上涨,其中江宁、河西仍是涨价高峰区域之一,而近半数的江北热点楼盘今年以来涨幅达到50%以上,其中一家楼盘涨幅高达64.3%,位列各大楼盘之首。

这份统计调查了南京市在售的50家楼盘,统计时间从2010年1月1日到4月13日,在50家楼盘中,涨幅超过20%的楼盘达到了33家之多,其中6家楼盘的涨幅甚至超过了50%,而江北就有4家楼盘涨幅超过了50%,比如:天华绿谷楼盘从年初的7000元/平方米均价涨到了11500元/平方米,幅度高达64.3%;威尼斯水城从6000元/平方米涨到了9800元/平方米,幅度为63.3%。

另外,河西的两家楼盘的售价也从跨过2万元/平方米之后,直接提到了3万元/平方米。统计显示,河西的楼盘基本上都是2000元/平方米起步的涨幅,其中金地名京从年初2万元/平方米的均价拉到了3万元/平方米,是单价涨幅最大的楼盘。

4月份

新增退房只有6套

在六合某楼盘18套退房遭遇5000多人疯狂摇号之后,今年4月份的退房公告显得很冷清。昨天南京市房产局公布的4月份“退房榜”显示,当月(3月17日—4月16日)新增的退房数仅为6套,而浦口区的一套退房退房价很便宜,只有6200元/平方米。

退房公告显示,4月份新增的退房共6套,其中江宁区的嘉瑞山庄推出三幢别墅房源,分别为:07栋01室,面积401.97平方米,单价24700元/平方米;14栋01室,面积458.33平方米,单价26800元/平方米;16栋01室,面积359.53平方米,单价26600元/平方米。另外3套退房为:栖霞区的丽池花园01幢531室,38.41平方米,单价7750元/平方米;浦口区的太平宝邸02幢1单元1702室,面积143.15平方米,单价6200元/平方米;溧水县城东世家34幢2单元103室,85.62平方米,单价2888.82元/平方米。

“4月份退房数量的直线下滑,显然是3月份的房价上涨过快,买房人不愿意吐房了。”有楼市专家认为,像浦口区的这套桥北板块的退房,单价只有6000多元,对于一些自住型买房人,还是值得去摇号碰碰运气的,因为现在桥北的房价也纷纷超过1万元/平方米。

也有业内人士认为,以往一个月的退房量都在三四十套,此次退房再摇号房源的锐减,只是因为近期市场房源本来就少,在房贷新政的发力之后,后续月份的退房量肯定会有所增加。