



央行提出,要满足首次购房家庭的贷款需求。消息一经传出,不仅引发了长沙地产界人士的热议,而且提振了市场信心。

那一紧,楼市冰封半载;这一松,刚需再度释放?

楼市再迎利好,央行要求满足首次购房家庭贷款需求

近日,央行在其官网发布消息称,将加大对保障性安居工程和普通商品住房建设的支持力度,提出“满足首次购房家庭的贷款需求”。这是央行继住建部后再次释放满足首套房贷需求信号,此举使市场对首套房利率放开预期增加。

消息一经传出,不仅立即引发了长沙地产界人士的热议,而且提振了市场信心。长沙市嘉业房地产顾问有限公司总经理张拥军在微博上说:“首套房利率放开对房地产市场是重大利好,长沙刚性需求占主导,这将有利于激活还在观望的购房者,市场销量将提高15%~20%。拥有80~100平方米、中低价位的楼盘将是获益者。”

银行:首套房贷利率微松

一个积极的迹象是,长沙在从紧、从严一整年后,长沙首套房贷已经在年后日渐宽松。

“去年6月份,我在藏珑买了一套小户型,但半年多过去了,房贷就是办不下来,像我这样的购房者大有人在。”在长沙工作数年的唐明表示,可就在前几天,置业顾问电话通知他可以去银行面签,困扰唐明半年多的问题终于可以解决了。

其实,除了审批时间越来越快,以及手续越来越宽松之外,部分银行首套房贷利率也逐步回归“基准利率”,刚性需求的购房者迎来利率优惠转机。昨日记者走访长沙多家银行获悉,去年下半年,首套房贷利率动辄上浮10%~20%的局面已经转向,例如中国的首套房贷利率就从此前的20%下降到了10%。

招商银行湖南省分行个贷中心相关人士表示,该行首套房利率与之前相比并无明显变化,购房者可享受基准利率。

“就目前来看,中信银行的首套房贷政策与去年相比变化并不大,仅仅有轻微的调整,首套房贷利率基本上上浮5%~10%,想要做到基准利率基本不可能。”中信银行长沙分行零售信贷部总经理彭珍表示。此外兴业银行内部人士也透露,银行内部在传首套房贷放松的政策已经下来,但具体什么时候实施还不清楚。

观点:市场是否向好仍待观察

“首套房客户是刚需中的刚需,是整个市场的基础,因此首套房贷利率本来就应该宽松,迟早的事情。但这并不意味着接下来的政策会往宽松的方向走。”京投银泰武广国际城某负责人认为,这一政策的出台并不会对市场造成多大影响,而且接下来的政策仍然会保持从紧从严的大趋势。

“首套房贷利率的放松可谓一个信号,也是政府对于市场一个针对性的调整,对普通刚性需求客户是一个利好。”湖南顺天经营管理有限公司高级策划师董姚轶认为,这一信号的释放对市场成交会有一定的促进,但是否全面回暖还需要时间观察。

“尽管目前在传银行首套房利率已经开始松动,但实际上在长沙并没有多大改变。”中原地产湖南分公司总经理胡治钢认为,在目前限贷、限购都没有放松的情况下,市场已经难言好转,至少短期内看不到任何爆发的迹象。 ■记者 唐琨

数据

长沙新房销量环比反弹

上周(2月5日—11日),长沙市内六区新房销量虽环比大幅增长,但仍处于低位运行。根据长沙市房地产市场预警预报动态监测系统数据显示,上周长沙市内六区新建商品房网签949套,10.19万平方米。其中住宅网签799套,增加365套,环比上涨84.10%;成交面积8.14万平方米,增加3.57万平方米,环比上涨78.12%。

■本报综合

一周销售排行

楼盘名称	套数	区域
龙吉湾经济适用房住宅	53	雨花区
檀香花园	44	雨花区
卓越·蔚蓝海岸	39	岳麓区
万科城	38	开福区
陆都小区	32	雨花区
利海·世纪绿洲花园	32	岳麓区
诚兴园	31	岳麓区
朗峰苑	28	雨花区
保利·麓谷林语	28	岳麓区
海洋半岛花园	24	开福区

二手房

冷!单周成交仍未破百 暖!市场已有回升迹象 上周二手房成交95套

显然,春节后长沙楼市的冷清一直在延续,二手房市场也未能幸免。

数据显示,2月第二周(2月5日—11日),长沙楼市内六区二手商品房住宅周成交套数95套,比之前一周增加9套,环比上涨10.47%;成交面积0.92万平方米,增加0.08万平方米,环比上涨9.52%。从数据上来看,尽管春节过后,二手房网签量一直呈现小幅上涨的趋势,但单周成交量从未突破100套。

春节后单周成交未破百

从各区来看,上周长沙内六区二手房成交情况继续回暖,天心、开福、雨花、芙蓉、岳麓、望城各区二手房成交量分别为16、11、28、14、20、6套。

尽管春节后长沙二手房成交量没有突破百套,但一个明显的事实是成交量正在不断上涨,这一上涨的态势也与一手房市场相符。

“就往年的传统来看,每年一季度都是成交淡季。特别是春节期间二手房市场是没有什么成交的,因为都放假回家过年了。”新环境房地产有限公司副总经理明宾介绍,过年后长沙二手房成交量是有回升的,但仍然徘徊

在一个很低的水平,二手门店的业务也主要以租单为主,因为年后有租房需求的人明显增多。

二手房价格降幅7%~8%

价格方面,二手房市场却呈现与成交量上升相反的局面,下降幅度在7%~8%。

“一些急于用钱的业主,在放盘时,一定会把价格下调。”中原地产湖南分公司总经理胡治钢介绍,其实相比于一手房市场下降15%~20%的幅度来看,二手房的价格下降幅度不大。

“二手楼市成交量在低位徘徊,再加上政策的影响,以及二手房的成交价格下降幅度很小,在短期内都不可能有大大的起色。”明宾表示,预计在今年两会之后,或者是6—8月份之后,行情才可能有所好转。

“随着一手市场的成交活跃以及让利幅度的增加,在未来,将会导致一部分二手客户转向一手楼市。”胡治钢介绍,中原地产的门店实行一二手联动的营销模式,鉴于部分一手房价格下降幅度较大,因此许多购房者来购房的时候置业顾问往往会建议他们购买一手房。

■记者 唐琨

初春,长沙土地供应热情未减

雨花区独领风骚

回顾2011年的全国土地市场,一边是开发商谨慎拿地、底价成交,一边是政府土地供应却热情不减。

2012年初春,长沙土地供应热情未减。长沙市国土资源局网挂系统数据

显示,1月,全市共有8宗土地网上挂牌截止,其中1宗住宅用地流拍,其余均以起始价成交。面向全国,2011年以来的土地市场,“流拍已经不再新鲜,底价成交才是常态”的说法已被拿上台面。而在长沙市场,流拍也并不会成为餐桌上的谈资。

值得一提的是,除了两块工业用地属于高新区,其余6块均属雨花区,而2月,已挂牌的4宗土地也毫无例外地出自雨花区范围,雨花区的五一村和洞井镇成土地供应热点。

市场表象很热闹,但是数据却不乐观。根据中国房地产指数系统的数据显示,1月全国300城市土地出让金收入895.9亿元,同比减少67%,其中住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)532.4亿元,同比减少74%;商办类用地222.4亿元,同比减少53%。

■记者 石曼

