

核心提示

下半年以来,房价依然在涨,但涨幅明显放缓。最新数据显示,长沙11月新建住宅均价为6916元/平方米,涨幅缩小0.11个百分点。

在国家与地方政府的双重政策影响下,长沙楼市成交量也持续下滑。接近年底,开发商加大推盘力度,12月,长沙共有40余个楼盘入市,大批楼盘通过“低首付”抢客。然而在目前的调控形势下,“低首付”能否破解楼市坚冰还是未知数。

房价增速放缓,观望者众 长沙新楼盘 “低首付”促销

12月1日,中国指数研究院公布11月“百城价格指数”,全国房价已连续18个月环比上涨,但涨幅逐渐缩小,达到今年以来最低水平,长沙涨幅1.73%列21名,株洲涨幅2.19%,位列第四。

与此同时,长沙市房产研究中心数据显示,11月成交量总体平淡。低迷的市场下,长沙开发商纷纷推出“低首付”,吸引了不少刚需购房者,但观望者依然占了大多数。

【数据】 长沙房价年涨464元/平方米

记者翻看对比今年以来的百城房价数据发现,长沙房价今年以来逐月上涨,已经由1月份的6452元每平方米上涨到了11月的6916元每平方米,总共上涨了464元每平方米。

记者通过计算发现,虽然房价依然在涨,但是,今年下半年以来,涨幅慢慢变缓。今年上半年,房价从6452元每平方米上涨到6月份的6802元每平方米,上涨了350元每平方米,但是,下半年截至11月份,总共只涨了114元每平方米。

数据显示,2013年11月,长沙新建住宅价格环比10月上涨0.71%,新房均价为6916元/平方米。尽管新房均价继续保持上涨趋势,但环比涨幅较10月缩小了0.11个百分点。

【现象】 “长五条”出台,成交量下降

11月25日,长沙市政府发布《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》,提出要抑制不合理住房需求,进一步提高第二套房贷款的首付比例,被视为房产调控的“长五条”。11月29日,长沙市对外发布二套房

首付款比例执行细则,首套房在90(不含)平方米以上的家,在市内六区贷款购买第二套住房最低首付比例从60%提高至65%。

显然,上述举措再次提升了二套房购房门槛。湖南双盈房地产开发有限公司营销总监江满表示,“改善性刚需还是应该支持的,这下好多人都买不起二套房了。”长沙市网上行互动传媒有限公司副总经理罗情情则认为按照这种节奏,外地人来长沙买房会受到抑制。

在国家与地方政府的双重政策影响下,长沙楼市成交量也持续下滑,长沙市房产研究中心数据显示,11月成交量总体平淡。

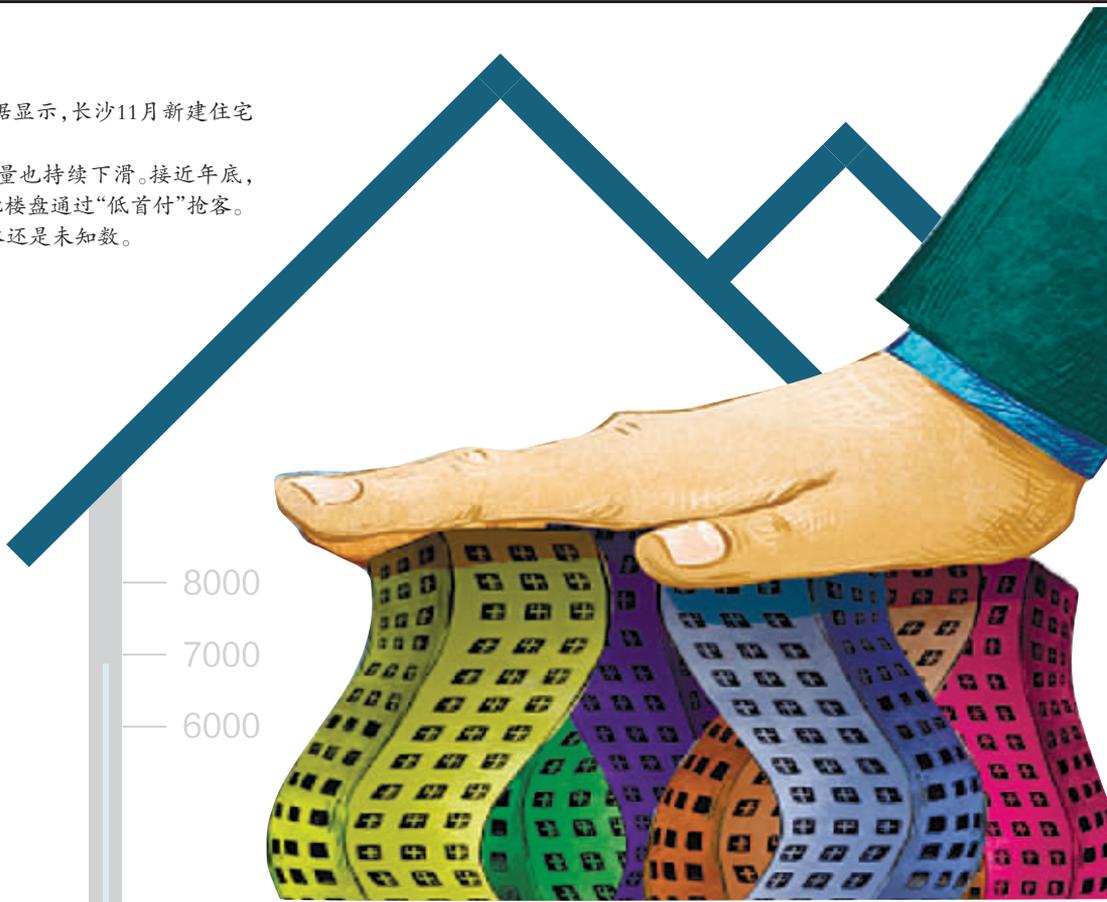
【对策】 开发商打“低首付”牌抢客

11月24日,东宸林海二批开盘,首付3.8万元起;11月23日,嘉宇中央公寓开盘,首付4万元起;荣盛花语馨苑68-88平方米两三房,首付3.4万元起;蓝光COCO蜜城更是推出了“0”首付……一年前,“低首付”刚出现的时候,大家还一片哗然,而现在,“低首付”已经成为一种常态,成为开发商抢客的一张必打牌。

从记者了解到的情况来看,所谓“低首付”并非直接降低首付款,实际上都是采取拆分首付的做法。前期购房时,购房者只需支付很小一部分首期款,剩余部分则由开发商无偿垫付,购房者只需在规定时间内还清开发商垫付资金即可。

但这种促销手段似乎收效甚微。长沙市房产研究中心数据显示,11月的最后一周,开发商推出大量优惠活动,成交量环比略有上涨,但是依然平淡,“长五条”使得持币观望的购房者在增加。

■三湘华声全媒体记者 肖祖华



8000
7000
6000

新规

在北上广深四个一线城市调控政策出台后,年末的“楼市调控潮”由一线城市向二线城市蔓延。11月22日至11月26日间,6个二线城市密集出台楼市调控新规。

武汉

外地购房者限购1套住房。调高第二套房贷款首付比例至70%以上。

南昌

外地购房者社保缴存年限延至两年。进一步提高第二套房贷款首付比例。

厦门

今年住房用地供应量比前五年年均实际供应量增加20%。提高第二套住房贷款首付款比例。

长沙

今年、明年住宅用地供应量不低于过去五年平均实际供应量。提高主城区购第二套新建商品房的首付比例。

沈阳

居民家庭购二套房贷款首付比例提至65%。外地购房者社保缴存年限延至两年以上。

南京

今年住宅用地供应量在前五年平均供应量基础上增加10%。进一步提高第二套住房贷款首付比例。

市场观察

年末楼市扎堆开盘,刚需者可趁机出手

到年底冲刺业绩,开发商推盘节奏明显加快。数据统计显示,12月长沙开盘数量达到41个。为赶超业绩,不少楼盘大打优惠牌以促成成交。

11月底,万科·金域华府新品繁华里以低至6200-7800元/平方米的价格入市,引发抢购狂潮。万科的低价入市,一如蝴蝶效应,紧随万科微博公开价格之后,保利国际广场随之亦有大规模的促销活动推出。近段时间以来,“看房抽奖”、“团购”、“秒杀”、“零首付”花样繁多的促销口号占据市场主流。

虽然“低首付”在某种意义上来说,主要是为了争夺购买力,使预算有限的买家可以较轻松地购置到更大面积的物业。但其对楼盘的销售拉动作用到底如何呢?在目前低迷的市场成交下,能否破解楼市坚冰呢?

不同观点

乐观派

“首付几万就能买上房子,不用担心房价再涨,一两年内补齐三成首付还是没有问题的,这种低首付的活动挺好。”在长沙工作五年的小袁准备买婚房,开发商的“低首付”政策让手头资金不宽裕的他解了燃眉之急。

而对于资金充足的买家,则表示正好可以把钱拿去进行投资理财,等交房之前补齐房款就行,能多挣点钱。

谨慎派

一名地产商直言,刚性需求更多的是年轻置业者。通过低首付可以大幅降低置业门槛,吸引这部分购房者入市,但是“在市场严峻的环境下开发商承担的压力不小”。

而长沙小伙吴钧称,即使首付再低也不是自己购房的首要考量,“必须得是自己喜欢以及接受的楼盘和户型,不会因为首付低,就将就选择并不理想的楼盘”。

Ebank 中国光大银行 您身边的家庭银行

要理财 到光大

产品期限	起点金额	年化收益率	产品特点	发行时间
54天	5万	6.0%	风险较低 收益稳定	11月29日 -12月5日

预约热线: 0731-85363826 85363623

理财有风险 投资须谨慎

币种	钞买价	币种	钞买价
英镑	964.7	日元	5.7237
港币	77.79	加元	552.31
美元	603.06	澳元	536.4
瑞郎	648.84	欧元	797.71

(截至12月3日19时,数据仅供参考)

外汇牌价由中国银行
湖南省分行友情提供
咨询电话: 0731-
82580629

中国银行
BANK OF CHINA

中国网上银行提供个人跨境汇款服务