

房贷政策暂不动,长沙楼市何处去

“双外”购房者房贷政策略有微调 上周楼市降温成交量环比降三成

■记者 蔡平 卜岚

房产盛宴还在继续。日前,人行长沙中心支行公布了9月金融运行数据,1至9月,湖南新增贷款2815.3亿元,其中个人住房消费贷款新增793亿元,占总体新增贷款比重达28.2%。9月末,全省个人住房消费贷款同比增长28.2%,同比提高8.4个百分点,增速连续7个月加快。

信贷的强力支撑带来了房地产市场的“高烧”,《2016年9月中国房地产指数系统百城价格指数报告》显示,9月份,长沙市住宅均价飙升至6758元/平方米,均价比8月份上涨了近300元/㎡。在房价快速上涨的态势下,10月中旬,央行召集5家国有大行及12家股份制银行高管,召开商业银行住房信贷会议,传达房地产调控的会议精神。那么,湖南的房价将如何走?未来房贷政策是否面临变化?

量价齐涨,“金九”成色十足

“9月销量和价格都实现了同步上涨,这个‘金九月’成色十足。”韶山路某楼盘营销中心的销售顾问罗晴说,“9月平均每天可以成交30-40套左右,与8月相比销量至少增加了三成,大家都怕房价上涨,急着在10月之前安家置业。”

今年9月以来,长沙楼市一直“高烧”不退,不少人赶着热度入市。今年29岁的陈争,就是其中一员。在深圳打拼了5年,他最终选择了回乡置业,“听说长沙的房价也一直节节高涨,再等下去恐怕还会涨价。”在多番比较后,陈争决定在长沙洋湖附近购置一套两居室,“深圳的房价让人望而却步,还是长沙房价比较温柔,即使上涨,也不至于太过猛烈。”

而这从国家统计局发布的9月份70个大中城市住宅销售价格变动情况也得到印证。9月份一线和部分热点

二线城市中,14个城市的新建商品住宅价格涨幅在10%以上,北京、上海、厦门、深圳、南京等城市与去年同期相比涨幅超过三成。其余城市中,新建商品住宅价格同比下降的城市有6个,涨幅在10%以内的有42个。

其中,长沙9月的新建商品住宅价格环比上涨了4.4%,涨幅在70个城市中排名第九,同比去年上涨12%,二手住宅价格环比上涨3.6%,同比上涨7.2%。

活跃度延续,房价或平稳上涨

“十一”期间,21城密集推出限购限贷政策,各地房地产市场明显降温。

国家统计局数据显示,从新建商品住宅网签成交量看,一线和部分热点二线城市中,多数城市10月上半月的成交量比9月下半月明显下降。其中,成交量环比下降80%至60%的城市有4个,下降60%至40%的有3个,下降40%至20%的有3个。

在全国楼市“速冻”的背景下,长沙的房价会如何发展?

业内专家表示,长沙房价将会进入平稳上升的新常态。湖南省正大行房地产代理有限公司总经理任泽表示,未来长沙的房价或将温和上浮,“长沙去库存虽然取得了一定成绩,但待售土地面积仍然很多,去库存仍是楼市的主基调。而且随着多地限购限贷政策的影响,大环境会让部分投资者陷入观望状态,但于长沙而言,刚需型购房者仍是市场主力,所以整体上长沙楼市或将进入到价平量涨的阶段。”

“房地产市场虽各地不同,但整体是一盘棋,从目前整体经济走势、购房的心态、信贷的政策来看,未来的长沙楼市或将继续保持平稳上浮的状态。”克尔瑞长沙机构总经理刘佰忠认为,长沙楼市将不会出现八九月那样疯狂上涨的局面,整体成交量将出现回落,“但价格上涨是一个必然的趋势,因为开发成本也在增加,房价自然也是水涨船高。”

观点

价格洼地不是价值洼地 刚需族可考虑入手

人行长沙中心支行货币信贷处副处长赵遂彬在接受记者采访时表示,虽然长沙的房价较去年有一定幅度的上涨,但相对而言,整体房价依然排名中部六省省会城市末位。一直以来,长沙房价整体平稳,此次的上涨过程,也不乏一二线城市房价上涨的带动。

长沙银行首席经济学家、北京师范大学金融研究中心主任、教授钟伟分析:“通俗来说,如果长沙人普遍

能够购买200平方米以上的大户型,那么长沙的房价还有上涨空间,反之,长沙房价仍会维持在较低的水平。”

从房市绝对价格和库存情况来看,长沙房价依然是价格洼地。“但价格洼地并不意味着价值洼地。”钟伟表示,对于投资性购房需求,可能不会有很大空间,但对于刚需族来说,依然适合入手。“湘江两岸的楼盘都是不错的选择,另外,刚需族们还可以选择次新房”,钟伟如是建议。



一市民撑伞从某公司住房按揭贷款的广告牌下走过,据人民银行长沙中心支行透露,长沙房贷政策近期将保持平稳。(资料图片)

焦点

房贷政策整体平稳 对“双外”有微调

本轮楼市的上涨,银行信贷起了重要的支撑作用。

在楼市持续走热的情况下,全国多地出现限购、限贷政策。有市民就担心,长沙的房贷政策是否也会变化?还能不能享受目前实惠的信贷政策?

人行长沙中心支行调查统计处调研员曾宪冬在接受记者采访时表示,目前全国各地出现的调控政策主要是针对房价上涨过快、价格处于高位的一二线城市。截至目前,长沙的房贷利率机制是一种市场化的自律机制。

曾宪冬透露,人行长沙中心支行和省内商业银行以及房产监管部门等日前联合举行的全省房地产联席会议达成的共识是:虽然总行层面已经对一些一线城市启用了限贷政策,但长沙目前并没有相关的调控措施,长沙房贷政策将整体保持平稳。

整体平稳,但并不意味着没有任何变化。

赵遂彬透露,长沙市房地产管理局信息显示,今年以来,外地来长沙购房的人士逐渐增多,今年9月份,户口在外地来长沙购房的比例已经达到25%,因此,接下来可能对“双外”(户口在外地、工作在外地)购房者的资格认定、首付比例、利率水平还会有局部微调,目前来说,人民银行对长沙整体房贷政策不会有统一调整。

盘点

本地户口和外地户口 房贷政策稍有不同

根据金融搜索机构融360平台10月24日公布的数据显示,目前长沙提供首套房贷的15家银行中,工行、农行、中行、建行、交行、邮储银行等8家银行最低首付二成,利率最低9折(4.41%),最快15天放款,不同银行本市户口和外地户口的首付比例和利率优惠稍有不同,比如工商银行、中国银行、邮储银行首套房省外客户首付需要四

成起,而建设银行、农业银行、招商银行则是三成起;浦发、民生、兴业等5家银行首套房最低利率为9.5折(4.66%),还有两家银行则执行4.90%的基准利率。

二套房房贷方面,除浦发银行最低上浮5%之外,其他14家银行均最低上浮10%,利率为5.39%。另外,二套房首付比例二成至四成不等,放款期限最短15天,一般30天左右实现放款。

延伸

土地市场回暖 前9月“诞生”2个地王

继9月30日浙江中天集团以溢价率221.06%、总价18.30亿元拍下雨花区圭塘街道的[2016]长土网039号地块之后,今年长沙已诞生2个“地王”。

据交易系统显示,该地块规划用途为商业、住宅用地,出让面积超过7万平方米,起始价5.70亿元。在长达近2个小时的竞拍,举牌213轮之后,该地块最终被浙江中天房地产集团有限公司以18.30亿元,折后楼面价6115元/㎡竞得。业内人士估计,此地块楼面均价或超10000元/㎡,将远远超过周边5000元/㎡的均价。

据长沙市国土资源网上交易系统显示,今年4月21日,编号为[2016]长土网013号的土地经过46轮竞价,最终由江西省正荣房地产开发有限公司11.22亿元摘得。据了解,这是长沙今年目前为止起始价最高的地块。

[2016]长土网013号地块位于梅溪湖梅浦联络线以东,秀峰路南沿以南,为住宅用地,这也是整个4月份以来,唯一的一宗住宅用地,土地权属单位为湘江新区土地储备(交易)中心。该宗地面积10.82万平方米(162.331亩),出让年限为70年。

最新

银十第三周长沙楼市降温 内六区成交量环比降三成

随着银行对外地客户的信贷收紧,十月第三周长沙楼市出现了明显的下滑。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(10月16日—10月22日),长沙内六区新建商品房网签6474套,套数环比减少近三成。内六区网签均价为7222元/㎡,环比下跌4.53%。

分区来看,上周内六区各区新建商品住宅成交量均环比下降。其中芙蓉区降幅最大,环比下降49.54%,上周仅成交了418套。

价格方面,上周内六区中除芙蓉区外,其它各区新建商品住宅成交价格均环比下跌,其中开福区跌幅最大,住宅成交均价为7085元/平方米,环比下跌8.99%。■记者 卜岚