

楼市·聚焦

进入“金九” 最佳购房窗口期来了?



市民踊跃看房。(资料图片)

楼盘清栋,全场低价;最后几套,每平方米3480元起;限时特价……近日,细心的市民会发现,进入“金九”,楼市刮起了优惠风。8月底,央行的双降政策,更是为购房带来了利好,其中5年期以上房贷利率降为5.15%,个人住房公积金5年以上贷款利率为3.25%,创下近10年以来房贷利率新低。

对于眉山的购房者来说,把握当下性价比比较高的时机入市购房,不失为一个明智的选择。

“金九”楼市大有看点

日前,记者走访我市某楼盘时就遇到了正

和售楼小姐细致讨论的卢先生,言语间透露着笃定。

在该楼盘工作的售楼小姐透露,“金九银十”的出现也离不开许多潜在的影响因素,例如过年前一两个月是银行审批贷款最慢的时间,有经验的购房者就会选择在九、十月份购房,年前批下贷款,过年也过得踏实。魏小姐更表示自己对这个9月的业绩很有信心,更是已经做好了“奋战一场”的打算。

刚需族:政策补贴,买房享实惠

金秋九月,眉山购房者依旧可以享受政府财政补贴以及开发商补贴。据了解,为了延续前几个月的补贴力度,不少开发商甚至主动加码,把补贴额度调高。这对于刚需购房者来说无疑是一个好消息,盼着房价松动较难,补贴不管多少都是最为实际的帮扶。

同时,婚房市场也成为今年眉山楼市的刚需主力军。随着9月的到来,许多在观望的准新人们开始着急了起来。“原本五六月份就准备买房了,但身边的朋友都说9月左右的楼市优惠力度更大,所以一直等到了现在。”在眉山城区某楼盘营销中心,正在看房的市民小张说,对于准备明年年底结婚的他们来说,现在买房感觉时间都有点赶了。“必须买房,这样才能尽快拿到房,并组织装修,争取把婚房赶出来。”小张说。

改善族:条件成熟,适时买套改善房

与“3·30”新政相比,近日公积金政策调整有两个突出的变化:一是二套房(还清首套)公积金贷款首付比例从3成降至2成;二是二套房公积金贷款不再区分普通和非普通住房,值得注意的是,无论是贷款利率,还是首付比例,二套房首付比例与首套房享受同等待遇,这已创下公积金贷款政策史上“宽松”之最。这些都意味着与前两年相比较,一大波改善购房者将会省下一笔不少的账。

考虑购买改善型住房的王先生听说降息消息之后,算了这样一笔账:如果商业贷款100万元,贷款年限20年,那么基准利率从5.65%降到5.40%,总利息63.7万,月供为6822元,比降息前省下3.4万元的利息,月供少还141元。如果用公积金贷款80万元,贷款年限20年,基准利率为3.50%,月供为4639元,总利息31.3万元,比照降息前,月供少还104元,20年少付利息2.5万元。

“首付比例的降低,实实在在降低了‘能不能买房’的压力。”市民王先生说,无论是刚需还是改善性需求,能不能交上首付款,是能不能买房最关键的前提。此次政策的出台就是帮助购房人群把这个“门槛”过了。这对改善性需求的释放和激发,肯定有一定的刺激和鼓励作用。“起码我身边的同事们最近的话题都集中在房子上,原来紧盯电脑上‘红绿线’的操盘手们现在也开始研究楼盘资料了。”

房地产专刊

专刊主持人: 冯国松 电话: 18990340068

购房小贴士

购买大户型,哪些方面要注意?

对于许多资金充裕的刚需置业或是改善置业者而言,购买一套大房子,提高生活品质是不少购房者的选择。然而,购买大户型对于刚需和改善者来说都意味着今后在短时间里都不太可能换房子,因此也显得尤为慎重。业内人士建议,购房者在购房时必须对自己未来的生活有一定的规划和了解,特别是房间的结构布局,做到满足舒适的生活需求。

首先,大户型房间比较多,玄关、走廊等也比较多,更容易浪费面积和空间,不如小户型能够精简到最小,这样在选择大户型尤其是选择超过200平方米的大平层时,要注意房间内动线不要有交叉,房间门的开门方向是否合理,尽可能减少无效空间的存在。

其次,选择大户型要注意动静分区,一般来说超过200平方米的大户型,客厅要选择能够容纳5到10个人的空间,另外客人和主人的活动区要区

分开来。再次,选择大户型时要注意私密性,一般大户型尤其是超过200平方米的房子,一般会考虑保姆房,保姆房和主人的生活区域分开。一般来看主人的生活空间是电梯到客厅到卧室,而佣人的空间是电梯到保姆房再到厨房。此外,选择大户型时要尽量减少选择错层的可能性,一般来说错层对老人孩子来说不太方便,而且错层从建造成本来说更高。

还有,选择大户型尤其是比较大面积的平层,主卧内选择卫生间尽量超过10平方米的,此外衣帽间离卫生间要有一定的距离,防止衣物发霉变质,如果再次升级的话,可以考虑配上书房,如果再次升级的话,要考虑男主人卧室和女主人卧室分开。

最后,购买大户型要注意层高,尤其是200平方米以上的房子,如果考虑到地暖和中央空调,加上吊灯和吊顶,层高高的会更舒适。

全款或贷款,究竟哪种买房方式好?

许多人在买房时选择全款付清,有的人也选择贷款买房。这两种买房方式,也是大多数人买房的基本模式。不过,这两种模式到底哪种更适合将要买房的你呢?

【全款】折扣大,节省银行利息

一般情况下,全款买房,可以免除各种手续费、银行利息,而且可以跟开发商讨价还价,进一步减少买房支出。当下,大部分楼盘都有推出购房优惠折扣,相对而言,一次性付清房款优惠力度更大。

而且全款买房流程比较简单,直接与开发商签订购房合同,省时方便。从投资的角度说,全款买房转手出售更加方便,不用受银行贷款的约束。即使不出售,在出现经济困难时,也可抵押给银行,周转资金较易。

但是一次性全款购房对于许多人来说,尤其对于那些经济基础较为薄弱的购房者来说,压力较大。如果资金不充裕,一次性购房的投入太大,可能会影响其他理财投资;而目前大多数在售房源为现房,购房者选择一次性付款会加大购房风

险,对购房者来说,却充满了未知的变数;此外,如果开发商没有按期交房或工程资金不足等问题,房子成了“烂尾”,那么购房者将有较大损失,甚至全部金钱付诸东流。

【贷款】压力小,有利于投资

通过按揭贷款的方式购房,现在已经成了一种常见的现象。

业内人士介绍,按揭买房其实就是向银行借钱,购房者可以在钱少的情况下也能买到房子,经济压力较小。从投资角度来说,贷款购房者可以把资金分开投资,比如贷款买房出租,以租养贷,然后再投资其他项目,这样资金使用更灵活。

不过,按揭买房缺点也比较明显,那就是首先买房是一笔巨大的开支,而向银行借钱买房,是一项重大的心理负担,还贷的过程比较漫长,在这个过程中,还贷压力不轻松。而且按揭买的房子,不利于转手,如果经济出现困难的情况下,购房者易被房子套牢。

体验式营销盛行 楼市悄然刮起“样板”风

近年来,随着楼市的不断发展,购房者选择的范围也更大,置业心态也更趋理性,买房时小区的环境、楼盘的品质、市场的口碑都要一一考虑,进行对比。然而,在选房时仍会有不少困扰,户型好不好,卧室的采光效果如何,房屋整个通透性实际效果怎么样等,这个时候,大家往往会通过样板间看房型是否符合心意。

为此,不少开发商也着力打造了能让购房者切身感受的样板区域,在购房者“考察”的时候,为自己“加码”。业内人士提醒,样板房的设计以美观为主,并非完全实用,大家在看样板间时一定要注重细节。

样板房影响购房决定

对于很多购房者来说,通过样板房这个窗口,来了解楼盘户型、功能、设计等是购房前最重要的一环。

“去售楼处看房子,沙盘上看房子都挺好,户型图什么的也不错,但还是担心房子的实际效果。”昨(13)日上午,在眉山城区某楼盘市民徐女士说:“现在的房子很多都是现房,无法直接看房源情况,样板房可以作为一个参考。我认为样板房关系一个楼盘的品位,如果样板房做得好看,会对它有好感,样板房装修精致,相信这个楼盘质量不会太差。但是,要不要购买,还会关注楼盘的其他因素。”

采访中,不少购房者表示,在看房的过程中,样板间成为自己选房的一个重要参考。“样板房使得户型不仅只局限于纸上,可以进入实地察看,这让我能想象未来自己的家是什么样。”市民廖先生认为,样板房能看得见摸得着,通过参观样板房之后买房的决心下得更快。

样板房营销也热闹

近年来,随着眉山楼市的不断发展,样板房的形势也逐渐丰富起来。熟悉眉山楼市的业内人士表示,“有建设在售楼

部的,有直接设置在工地中,有针对刚需的,也有针对改善的以及到别墅类的高端置业群体,充分凸显了个性化差异。”

针对不同的客群目标,各个房企的样板房吸引了不同购房者的关注,开发商使出浑身解数,让样板房营销更显热闹。开发商推陈出新的样板房,也是市场一大亮点。该业内人士表示,在产品为王的买方市场下,房企越来越注重产品体验的营销方式,样板标准有所提升,也赋予了样板房更多的功能。开发商通过样板房这个“窗口”,展现户型、功能、设计等一切产品要素,让品牌变得真实可以看见、可以触摸。

别让样板间蒙蔽了双眼

样板房是楼盘销售的一个手段,然而,一些购房者在买房交付后发现自己的房源不如样板间宽敞,也不如样板间那么完美。有购房者表示,交房之后发现自己的家中摆上家具之后略显拥挤,没有当初看样板间时那么亮堂。

一般来说样板房的面积与实际房源是一样的,但是在设计的时候非常技巧。例如,开发商往往将厨房做成“开放式”,或者拆掉原来的墙壁做成镂空,这样就人为营造出较大的室内空间效果。同时,在摆放家具的时候也有学问,家具的尺寸和自己用的尺寸往往不一样,通常要略小于自己购买的家具,这样也能营造出较大的室内空间的感觉。并且,样板间的厨房和卫生间内,往往看不到各种管道,这是因为开发商为了美观没有设置水、煤气、暖气等管道,但是真正入住的时候,这些管道必然存在,而且会影响美观。

对此,业内人士提醒,购房者在参观样板间时,一定要睁大眼睛,看清样板间的户型设计,多询问置业顾问,哪些细节是装修时修改,并且可以随身带把卷尺,对部分家具尺寸和和房子开间的尺寸进行测量,同时,还要注意各种管道如何安置。

本版稿件除署名外均由本报记者黄海波提供



崛起

本报记者 张忠幸 摄

楼市·调查

二套房公积金贷款首付下调 各方看法不一

8月31日,住建部、财政部与央行发布通知,调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付比例,对拥有1套住房并已结清房贷的居民家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的,最低首付比例由30%降低至20%,新政于9月1日起执行。

这是继8月26日央行启动降准降息之后,监管层面再次出拳。有业内人士认为,新政在楼市传统“金九银十”之际推出,其对改善性需求的释放具有一定的刺激和鼓励作用。不过,也有业内人士认为,由于各城市对公积金贷款都有最高限额限制,并非所有购房者都能享受到这一利好。因此对购房者而言,此番新政带来的更多还是心理层面的影响,信号意义或大于实际意义。

【政策】公积金贷款首付降至2成

据了解,实际上,此次公积金贷款政策调整并非第一次。早在备受关注的“3·30新政”中,就已经做过一次调整。“3·30新政”中指出,使用公积金购买首套房最低首付为两成。首套房贷款结清,为改善居住条件再次申请公积金贷款购买普通自住住房,最低首付比例从40%降至30%。

如今时隔不久,二套房首付比例由30%降至20%,与首套房享有一样待遇。再加上此前央行降准降息,公积金贷款利率也随之相应下调,即五年以下(含五年)的贷款利率由此前的3%降至2.75%,五年以上的由3.5%降至3.25%。可以说,目前已是公积金贷款政策史上最为宽松的时候。

不难看出,此次新政是在“3·30”基础上的进一步调整。简而言之,就是住房公积金贷款也和商业贷款一样,实行“认贷不认房”。购房者只要名下没有房贷且只有1套住房的,就能适用住房公积金首套房贷款的标准。

【影响】各方看法不一

“二套房公积金贷款比例下降了,有助于我购买二套房。”对于新政,正在眉山城区某楼盘看房的市民张女士表示,前段时间为了女儿上学一直准备买一套二手房,但苦于手头资金有限一直没有下手。“这下好了,公积金购买二套房的首付比例下降了,可以及早下手了。”张女士说。

不过,与不久前央行“双降”相比,此次公积金首付比例的下调似乎并没有引起轩然大波,不少业内人士对此也是各持己见。



两位市民正在挑选户型。(资料图片)

这次调整是政府为稳定住房消费,稳定经济做出的努力。首付比例的降低能够为中低收入家庭买房提供支持,降低买房的门槛,帮助老百姓更容易完成购房的首付阶段。一业内人士表示,公积金首付比例的再次降低实际影响有限,但对购房者心理影响较大。因为公积金与商业贷款不一样,各地都有最高限额。对于房价较高的一二线城市,实现的可能性就比较小。而对于一些

房价不高的三四线城市来说,作用会更加明显。

不过,走访也有不少开发商表示,此次新政对眉山购房者影响并不大。降息有利于降低购房者每月支付压力,而降低首付比例只是降低了购房门槛,相比前者,后者对楼市的效应并没那么明显。“综合来看,此次公积金政策调整应该是信号意义大于实际意义。”一开发商表示。