



金九 银十 利好政策频出 商家争送优惠

上周全市新房成交量环比上涨0.6%
二手房成交环比升6.6%挂牌量猛增

全域解除限售限购、认房不认贷、降低存量房贷利率……从本月中旬开始,楼市迎来密集政策调整,工具箱内的利好政策频出。限售政策放开后,仅贝壳青岛单一平台,挂牌房源量就增加了7000多套。截至25日,该平台二手房挂牌量为113716套,新增房源中频见近年交付的次新房。它们的入市,会给楼市带来什么影响?密集政策推出后,楼市实际成交量如何?近日,本报记者对此展开了调查。

上周住宅成交量环比下降

9月11日,我市全域取消限售限购措施,仅隔一周左右,我市又推出认房不认贷措施。相较于取消限售限购措施,认房不认贷实质上是降低首套房的认定标准,主要利好两类购房群体:一类是常住地有一套贷款住房准备卖出房子换房,一类是在常住地外其他城市有过房贷记录本地无房的购房客群,政策执行后这两类客群再次购买房屋按照首套房的房贷利率进行计算。也就是说“认房不用认贷”能刺激积攒的“卖一买一”购房需求以及在外地有购房贷款的客群购房需求的释放,这部分需求释放有利于提升当地房地产市场的活跃度,给市场传递积极的信号,提振购房信心。

政策推出后,市场都需要有一段时间的消化期。来自贝壳研究院的数据显示,上周(18日至24日),青岛市全市新房(包括住宅、公寓、商业产品等)成交量环比上涨0.6%。其中,商品住宅成交1560套,环比下降1%;成交均价14794元/平方米,环比上涨5%。城阳、莱西、西海岸新房住宅成交量位列前三。上周,青岛新房住宅各方面成交数据整体体现“改善”需求。从面积来看,120—150平方米住宅成交量最高;从单价来看,8000元/平方米以下单价段住宅成交量最高;从建筑形态来看,中高层成交量最为集中;总价方面80—100万总价段住宅成交量较高。上周,青岛市二手房成交量1349套,环比提升6.6%。西海岸新区、市北区、城阳区成交量位列区域成交前三。80—100平方米、100—120平方米、120—140平方米面积段成交占比分别提升3.1%、2.1%、4.1%,80平方米以内、140平方米以上面积段占比下降。

挂牌量猛增更要擦亮眼睛

新政推出,二手房挂牌量猛增,其中也有近

年来交付的次新房。记者调查发现,不少挂牌的次新房,房主大多都抱着试试水的心态,在价格上并不是很“接地气”。有的挂牌次新房项目,价格比周边新房还要高。对此,业内专家表示,多数次新房卖家,在挂牌房源时肯定都权衡了初始买入价,此外还包括这几年所付出的全部成本,包括利息、税费,甚至还有装修费等。

需要提醒的是,虽然政策调整整体放宽,但目前青岛仍执行限贷政策,且不满两年的房屋交易时需缴纳5.3%的增值税。除非是急售,否则这部分费用,卖家也会加入房价中。在挂牌次新房项目中,也不排除有急需用钱的业主,会以低于市场价的形式“抛售”。在不少短视频平台,房产中介大多主打“犀利”砍价牌,在视频中展示自己的手段,让房主“割肉”。对此业内人士提醒,遇到这样的情况,购房人一定要擦亮眼睛,多方对比后再做决定。在某短视频平台的砍价视频中,就有网友指出,房主所谓的割肉存在很大迷惑性,此前该房主就曾发布过视频,吐槽房屋客厅漏水。因此,现在两年内的次新房,虽然有很多挂牌,但是房东多是试一试的心态,并没有诚心卖房,所以溢价普遍较高。

开发商抢银十送优惠

金九银十,历来是房产销售的高峰期。今年金九,各种楼市利好政策推出,即将迎来的中秋、国庆双节,会否给楼市带来明显利好,还需要观察。据了解,不少项目提前释放双节钜惠,将冲刺提前,也为购房人留出休息时间。为了促成交,一些开发商纷纷出手。除了最直接的降价,岛城也有开发商推出“以旧换新”活动。据城阳某盘置业顾问介绍,置换需要三步:第一步,客户提供房产证,由专业机构做价格评估;第二步,支付老房子房款,回购过户;第三步,业主支付购房款,购买



新房。不过,此举市场反响并不高,有购房者担心后续房子交付问题,也有购房者对项目本身意向不大。

面对目前的楼市,很多市民都在思考,眼下是出手的好时机吗?业内专家表示,眼下不少开发商的销售压力较大,有的已经推出了优惠措施。对于普通市民而来,不妨花上一些时间,在思考清楚自身需求的情况下,多了解市场情况和意向楼盘的前世今生。如果遇有触底优惠政策出台,可以迅速作出判断。有市民认为,年底总结期,开发商或许“坐不住”,届时是出手好时机。对此需要提醒的是,新盘的数量,特别是主城区新盘的数量在大幅减少,年底的选择更少。年底会有价格更低的房子,但结合今年的供地量和产品品质,年底性价比高的好房子很可能就清盘了。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛
记者 徐美中 实习生 柳琪

深读一点

存量首套房贷利率下调 快查查每月少还多少?

“一早起来就查到了,每月少还205元。”25日一早,周女士打开手机银行,就查到了房贷利率调整的具体数额。从当天起,存量首套房贷利率下调。对于符合条件的存量首套住房贷款,借款人无需提交申请,银行会统一批量调整,并发送短信通知借款人调整结果,利率调整后于当日起按新的利率水平执行,这对于“高位站岗”的周女士而言,无疑是利好消息。

“心里的石头总算落地了。”周女士2018年在中国银行贷款了76万元,当时利率是5.39%,月供4809元;2019年改LPR后,随着LPR下调,当前的利率是4.79%,月供4586元;现在存量利率调整后,为4.2%,每月月供4381元,一个月较之前少还205元,一年少还2460元。目前,工商银行、建设银行、农业银行、中国银行、交通银行、招商银行、兴业银行等多家银行已上线“存量房贷利率调整”专项功能。借款人可在相关栏目中查询到个人住房贷款利率的调整状态,并可实时关注办理进度。