

民有所呼 / 我有所应

点题·爆料邮箱:mssd@xmwb.com.cn 线索一旦采用即付稿酬

酒店式公寓受宠 部分中介主动请辞

调控新政实施满月申城楼市降温



中介门店带看量减少一半

“你好,我是***中介的工作人员,徐家汇地铁站附近的一套房源有兴趣吗?……”昨天下午,记者在徐汇区南丹东路某房产中介门店外,清晰地听到业务员打电话、推销房源的对话内容。

“‘3·25’楼市调控新政执行后,二手房的看房者大幅下降,我们公司在徐家汇周边有9家门店,看房量减少一半以上,个别门店看房量减少了三分之二。”该门店的工作人员王华介绍道,以前,徐家汇周边的房源最受欢迎,一套房源常常吸引十多组客户看房。现在,挂牌房源基本没变化,客户看房的热情明显下降。

业务员值守在地铁口,向过往行人发放房源宣传单、推销最新房源……现在,这些办法很难吸引购房者看房,所以,业务员只能通过电话推荐的方式约客户看房。“有些客户听说是房产中介人员,会立即挂断电话。为了减少拿听筒的麻烦,我们索性直接按‘免提’键打电话。”王华介绍道。

部分中介业务员主动请辞

“以前,我们门店有14位业务员,上周,2名业务员请假回老家休息,2名业务员因为不能完成考核指标而主动辞职……”昨天下午,中山公园某中介门店一名业务员透露道,最近一个月,一些业务员因为完成不了考核任务而主动辞职。

无独有偶,记者在徐家汇板块采访时,另一家房产中介的门店负责人黄经理坦言,最近,因为带看量明显减少,一些业务员主动提出休假、外出旅游,也有业务员开始寻找其他工作机会。

“调控新政实施后,业务员比较难完成带看任务。”一位刚刚离职的业务员丁辉介绍

“3·25”楼市调控新政执行满一月,申城楼市带看量、成交量明显减少。记者采访发现,部分限购人士瞄向酒店式公寓,部分中介公司业务员相继离职。



市民关注中介推出的二手房信息

图 CFP

道,每个大区或店面对业务员的要求不一样,他所在的浦东金杨板块对业务员考核要求是:每天完成50条房源沟通、20名客户沟通,验房5套,带看房5组。新政执行后,约客户看房变得非常“艰难”。因连续多日不能完成带看房的任务,他主动提出辞职,选择去某饭店工作。

“被限购”人士瞄向酒店式公寓

“一周前,位于11号线地铁嘉定区南翔站的某酒店式公寓,推出50套房源,一天内售罄。”参与该项目的工作人员黄雅燕介绍道,“3·25”楼市调控新政执行后,部分社保满2年、未满足5年的非沪籍人士的购房需求得不到满足,纷纷将目光瞄向“不限购”的酒店式公寓。

“两个月前,该项目开盘时,平均每平方米为1.6万元左右。然而,最新房源的每平方

米平均价为1.8万元左右。尽管房价略有上升,该项目依然吸引了超过200组购房者去现场抢购房源。”黄雅燕补充道。记者采访发现,购买酒店式公寓的人员中,部分是被“限购”人员,部分是投资者。

“现在,我支付150万首付款后,就可以购买一套三房酒店式公寓。两年后,我的社保缴费期限满60个月,再用这套房屋置换一套市区的住宅公寓。”一位购房者笑着说明自己“曲线购房”计划,项目临近11号线地铁站,进入市区的交通非常便捷。一套房价300万元左右,“保值”肯定没问题。

部分区域房价被“夯实”

“中原新村的一套36平方米的房源,新政前挂牌价420万元,现在挂牌价为400万元;中漕新村的一套43平方米的饭馆,新政

前挂牌价为460万元,现在的挂牌价为450万元……”昨天下午,记者在徐汇区采访时发现,部分区域的房价之前存在“虚高”的迹象,一些房龄相对较长、居住条件有待改善的房源价格被慢慢“夯实”。

“3·25”楼市调控新政执行前,部分房东看好房价后市,特意将自己的挂牌价比市场成交价提高10%。该地区的业务员黄盈嘉介绍道,“这些房源出现松动,主要是之前的挂牌价虚高,房东为了改善居住环境,选择置换新房源,比较诚意出售。”

同时,在陆家嘴、联洋、古北等板块,一千万元以上的房源议价空间在30-100万元不等。与新政执行前不同的是,跳价、惜售情况明显减缓,房东售房诚意度显著提升。目前,大部分业主心态稳定,主动降价的业主相对较少。

部分区域租赁需求量增加

“3·25”调控新政执行一个月,部分区域的二手房看房量大幅减少,部分区域的门店减少近8成客户。浦东新区浦建路上某房产中介的工作人员姜钰介绍道,现在,每天大约有两三组客户询问周边的房价,只是询价,并没有看房的计划。“调控新政执行后,部门购房者对短期房价持看跌预期,购房意向明显下降,观望情绪浓厚。”姜钰无奈地说道,因为门店位于陆家嘴金融城内,因此,最近,她和同事开始主动租赁房源,为白领租房提供更多服务。

“调控新政实施后,部分非沪籍人士推迟购房计划,选择租赁房源。同时,临近毕业季,租赁业务将是房产中介最近一两个月的主要方向。”长宁区银珠路某房产中介经理介绍,最近,登记租房的客户明显增多,相应地提升区域的租赁需求量。就古北片区租赁情况看,2-4月是传统的租赁旺季,受新政影响,客户从交易市场向租赁市场分流,租赁需求量上升近3成,导致目前古北板块租赁供应开始趋紧,推动租金上涨。他举例道,该区域的三房房源租金由3月份25000元/月上涨至27000元/月,单月上浮2000元,且租赁市场上的优质房源供不应求。

本报记者 杨玉红

上海首套房贷利率最低9折

首付均为3成,执行利率为4.41%



民生提醒

本报讯(记者 杨玉红)“3·25”楼市调控新政执行后,上海各大银行的房贷利率已经全面收紧。融360最新公布的监测数据显示,当前,上海本地30家银行首套房首付均为3成,全部实行利率9折新政,执行利率为4.41%。

新政执行前,汇丰银行曾以8.2折利率长期占据首套房贷的折扣榜榜首,其执行利率仅为4.018%。除此之外,包括中信银行、上海农商银行、农业银行等在内的首套房贷折扣也基本上在8.5折左右,甚至部分银行的二套房贷款也有松动。

随着“3·25”楼市调控新政执行,沪上银行在操作上“认首房、不认首贷”,同时规定优惠基准利率最低为9折。同业协会的声明中还强调,沪上银行将严格执行个人住房贷款最低首付比例和相关利率要求,不为争揽客户过度压低个人住房贷款利率,避免个人住房贷款业务无序竞争,共同

维护上海市个人住房贷款市场的稳定健康发展。

据融360最新监测数据显示,4月,北京银行二套房最低首付调整为5成;渤海银行二套房最低首付调整为6成;渣打银行二套房最低首付5成。至此,二套房执行首付5成的银行增加至25家。

二套房首付方面,除花旗银行、光大银行、广发银行、渤海银行4家银行为6成,恒生银行1家银行为7成外,剩下25家银行均为5成;利率方面,除新韩银行基准利率上浮20%,上海农商银行、大新银行等29家银行实行基准利率上浮10%。

不过,融360分析师也表示,虽然各大银行在房贷方面结束价格战,使得贷款者的成本上升,但这也促使银行通过选择提高服务质量等方式来吸引客户。融360提醒,购房人选择房贷时应留心提前还贷是否有违约金、贷款利率是按年调整还是按月调整等问题,在合同细节上争取权益。

银行今起暂停与6家中介合作

太平洋佳歆汉字拟提交申诉函



延伸阅读

今日起,上海银监局暂停辖内各商业银行与太平洋、我爱我家等6家房地产中介公司的业务合作1个月,同时对于违反个贷业务受托支付要求的7家商业银行暂停个人住房贷款业务2个月。昨日,太平洋中介、佳歆和汉字相继表示,公司从未开展相关金融业务,对处罚表示很意外,将提交申诉函。

“上海我爱我家接受政府有关部门做出的处罚决定。”昨日,我爱我家对处罚决定表态:将确保4月25日之前已经在我爱我家达成网签的房屋交易能够顺畅办理个人按揭贷款、正常放款,正常过户,保障交易双方权益。已经签约的客户与业主不必担心与恐慌。同时,上海区域的二手房交易业务不会暂停,在按揭业务暂停的1个月时间里,将全力做好不需要按揭贷款的全款购房客户的交易服务。

昨日,链家向记者回应,链家会全力支持政府的各项要求,自查自纠,不断提升服务质量。同时也会积极与相关部门深化沟通,听取建

议和指导。对于有按揭贷款需要的客户,会为其提供专业的建议,方便客户申请和办理贷款。

今日开始,消费者在这几家中介办理房产交易,贷款业务是否会受到影响?对此,各房产中介表示,根据银监局的通告,暂停是从25日起,不包括4月24日24时前已网签的房屋交易。也就是说只要网签是在4月24日24时之前办理的,即使是通过上述6家中介签约的买卖双方,也不受处罚影响,能够正常办理银行贷款。

今日开始起一个月内,消费者通过这6家中介签约的房屋买卖合同,在向银行申请住房贷款的时候,银行均不会受理。对此,几家受访房产中介均表示,将会向消费者耐心解释,并提供一切尽可能的帮助,不影响到正常申请房贷流程。

本报记者 杨玉红

上海市经济管理学校招生咨询

每天上午9:00—下午4:00(含节假日)

上海市澳门路726号(近常德路)

62771166

广告