

楼市观察

责任编辑:周修怡
微博:
<http://t.xinmin.cn/zhouxu>
邮箱:
zhouxu@wxjt.com.cn
热线电话:62791234-452



购买经适房资金不够若要贷款

可享首套房贷款政策

上海市官方微博“上海发布”近日发布消息称,符合共有产权保障房(经适房)购买条件的家庭,资金不够可找浦发银行、上海银行、建行上海市分行、交行上海市分行等4家商业银行办理贷款。据了解,以上4家银行已经放宽了贷款条件,包括:明确共有产权保障房贷款可享受首套房贷款政策,利率不得高于基准利率;适当提高借款人贷款期限的年龄上限以减轻还款压力,规定借款人年限男性不超过70岁,女性不超过65岁,贷款期限最长为15年;同时规定可增加共同还款人作为还款渠道,家庭月收入扣除一定的基本生活开支后,其余部分都可视为还款来源。

业内人士称,经适房享受首套房贷款政策,意味着购房者有可能减低贷款成本。

亚文

遗失声明

投保人:李甦,保单号:PDAA20123100000003601(序号:31001100070860)、PDZA201231000000004201(序号:31001000377028,交强险标志序号:31001100089028),于2012年03月01日因故遗失,特声明作废!

央企“华润新江湾九里”开盘当日突然跌价二成 豪宅降价已是大势所趋

□ 亚文

开盘前价格宣传高调

“华润新江湾九里”北临黄浦江及江湾天地游艇码头,东侧为70年原生湿地,周边有复旦等名校。该楼盘由央企背景的华润置地推出,名称中冠以“九里”二字,显现出开发商打造豪宅标杆项目的决心。此前,华润在沪已推出外滩九里、佘山九里,均是价格颇高的豪宅项目。其中,佘山九里目前的均价为4.2万元/平方米。

据介绍,此前的客户接触中,销售员对外的报价为4至4.3万元/平方米。此次降价,就连销售人员也被“蒙在鼓里”。

直到21日开盘当日的上午8点,“华润新江湾九里”的促销优惠谜团揭开。销售人员被告知,开盘期间的优惠为总价减20万元,再打9折,一次性付款享受8.9折。如此算来,优惠后的均价为3.4至3.6万元/平方米。

这个优惠价让外界颇感震惊,因为“华润新江湾九里”今年1月在售楼盘的均价为4.5万元/平方米。近年节节攀升的地王拍卖价格,

位于杨浦新江湾城的“华润新江湾九里”突然降价,4月21日开盘的均价已由之前“吹风”的4.3万元/平方米降到3.4万元/平方米,降幅达20%。出人意料的降价力度,使该豪宅一改之前的销售平平表现。



图TP

更使新江湾城豪宅的身价不断抬高。据该地区的房产中介透露,此前新江湾城公寓新盘单价几乎没有低于4万元/平方米的。

较预期价格最高优惠20%,刺激了“华润新江湾九里”的销售人

气。开盘一个多小时内,加推的一栋18层小高层有36套房源销售大半。到22日下午4时,仅剩下1套未售。相比之下,该楼盘3月份的成交均价为4.3万元/平方米,全月成交不足10套。

成交低迷使降价难免

“‘华润新江湾九里’的大幅降价对楼市较有影响,或成为豪宅价格走势的风向标”,同策咨询高级分析师张佳浩说。近期市场有传言称,有央企要求各地子公司7月底前全部出货,且6月底可能会出台对存量房的大调控。虽然这些只是传闻,但对惊弓之鸟的中小房企来说,对央企背景地产商的动作不得不加以参考。他还说,进入5月将是一年中两大销售的契机,房企应当会有不小的打折促销力度。

但业内人士认为,“华润新江湾九里”的降价并不意外,豪宅打折幅度整体明显大于普通住宅。豪宅“折上折”已有先例,海珀旭晖去年11月在单价8.3万元/平方米的基础上打了八折,今年3月该楼盘在原先八折的基础上再打七五折。中房信的最新报告称,绿城黄浦湾、尚海湾、星河湾、外滩九里、嘉里华庭等大批豪宅的价格均出现不同程度的下跌,导致价格下跌的主因是豪宅成交量的持续低迷。数据显示,上海豪宅今年一季度豪宅成交量创下三年来最低水平,仅成交285套。

沪上开发商提前备战5月销售旺季

猛刮“打折风”押宝“红五月”

买账存在未知数。新浪地产的一项最新调查显示,对于“您打算什么时候买房?”约36%和27%参与调查者选择今年三季度和明年。选择二季度购房的占比最低,仅约有6%。

双休日来到松江某楼盘看房的市民张先生说,他准备明年结婚,虽属于刚性购房者,但今年以来的房价优惠越来越多,买涨不买跌,准备观望一阵再出手。

打折促销成为4月新开楼盘的普遍做法,售楼处也由此热闹起来。嘉定雅翔路某楼盘22日推48套两房小户型和70套150平方米大户型,开盘当天每平方米优惠1000元/平方米,折后均价为1.38万元/平方米,而周边房源均价基本在1.5至1.6万元/平方米。由于促销价格的吸引,该楼盘的选房采取抽签方式。有购房者感叹:这让人回想起楼市调控前的抢购场景。 亚文

二三线城市纷纷上调公积金贷款额度上限
上海未来也有可能跟进

国内多个二三线城市近期纷纷上调公积金贷款额度上限,不过北上广等一线城市尚未有跟进。多位沪上业内人士在接受采访时均呼吁,希望本市能上调首套房公积金贷款额度上限。

克而瑞分析师杨晨青表示,虽然像二三线城市那样,全面提高公积金贷款额度现在看来在上海并不合适,但如果针对首套自住性购房进行政策倾斜应该是在可行的范畴之内。比如将首套公积金的贷款额度适当上调,就能体现出政府对于不同购房需求的区别对待。

上海中原地产研究总监宋会雍也坦言,提高首套房公积金贷款额度确实会对市场带来一定的冲击,但无论是实际上的还是心理上的影响都不会很大。

而21世纪不动产上海区域分析师罗寅申也表示,支持在该方面进一步执行差异化政策。他预计,只要符合目前的总体基调,如首付比例不做调整,随着调整额度城市数量的不断增多,上海等一线城市未来跟进是大概率事件。

新民网记者 朱正炎

完善产品布局 紧抓技术核心 北京车展江淮乘用车再现峥嵘

4月下旬,北京车展大幕开启。江淮汽车携瑞鹰II、和悦轿跑以及全新1.5TGDI高性能汽油发动机+DTE630双离合自动变速器黄



■完善产品布局 紧抓技术核心 北京车展江淮峥嵘初现

金动力组合亮相。业内人士解读:江淮在完善产品布局,掌握技术核心方面已取得阶段性成果,其前进步伐已明显加速。

瑞鹰II定位于都市SUV,搭载1.9CTI+DCT全新动力总成,实现了动力性与经济性的统一。其发动机防盗系统采用了数字加密技术,有效提高整车防盗性能;而所配备的Stop/Start发动机管理系统,更大提高燃油经济性,顺应了环保需求。

此外,江淮轿跑也闪亮登场。从外观看来,和悦轿跑的流畅线条与黄色车身相配合,辅以梯形进气格栅、红白前大灯和独特车尾设计,展现了全新的轿跑理念。其搭载的

2.0T汽油发动机,提供高达121kW/6000rpm的强劲动力,有效提高整车操控性能。

然而,专业人士更多关注的,则是江淮动力总成的表现。此次其参展的1.5TGDI高性能汽油发动机输出功率达120Kw,扭矩达251N.m,升扭矩达167N.m,急速油耗达30%以上,节油性能满足欧V排放标准,并具备欧VI排放潜力。在此期间,江淮动力品牌锐捷特的发布,更标志其已成功整合资源,打造出了更贴近市场的高效平台。这对进一步巩固、提升江淮在自主品牌中的地位,缩短其与知名品牌间的距离具有重大价值。