

楼市观察

责任编辑:周修怡

微博:

<http://t.xinmin.cn/zhouxu>

zhouxu

邮箱:

zhouxu@wxjt.com.cn

热线电话:62791234-452



沪上又现「弃房断供」案例

对总体楼市无明显影响

在楼市调整的关键时刻,“弃房断供”成为舆论热词。近日,沪上又爆新江湾城等板块出现了断供,断供是因为生意不好而不得已为之。

据德佑地产新江湾城地区门店介绍,新江湾城板块的第一批业主中,有不少是从从事钢材生意的福建商人,2011年左右在此置业,挑选的都是最好的房子,总价比较高,由于生意上的资金流动需要,他们多为贷款买房,并且因为房屋总价高,贷款额度也非常之高。然而随着近两年钢材行业的衰败,其生意普遍难以维持,从而出现断供。

业内人士认为,弃房断供其实是个案行为,对总体楼市无明显影响。弃房断供不仅造成购房者经济损失,而且个人不良贷款记录也将被记录在案。

宗禾

沪多家银行否认放松限贷

称当前楼市贷款政策不变

多家银行否认将调整

近日,微博网友“曹山石”贴出了一张上海某银行下发的文件图片,称“一线城市中,上海率先尝试放松限贷。首套房最低可以打八折利率(享受八折要求客户在该行金融资产必须大于等于贷款总额的80%),总之,越有钱越优惠。”并在微博后附了两张他称之为“沪上银行一手房贷新政、某大行刚下发的文件”的照片。从网传文件看,该文件更像是一个内部流转文件而非正式文件。对此,笔者分别致电建行、中行、农行等多家银行,上述银行的工作人员均表示未听说有相关文件,并否认了银行与这份文件拟定有关,并称各银行目前仍在执行以前的房贷政策。

从曹山石爆料的“认贷”标准来看,对于本地户籍、非本地户籍情况“认贷”标准有不同程度放松。但对于该消息的准确性,也有业内人士持怀疑态度。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,从目前传闻的上海接触限贷的文件看,其中部分内容有所矛盾,而且文件口吻只是单个银行,并

近日有消息传出,上海将尝试放松限贷政策,银行将重新定义贷款中“首套房”的概念。但笔者向上海市多家银行求证,工作人员均表示未听说相关文件,银行仍在执行以前的房贷政策。多位专家也对此消息持怀疑态度,认为上海全面松绑限贷的可能性不大。

非地方银监局等文件。而且文件只是针对部分合作的新盘项目,预计成为普遍性的可能性不大。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,对于当前个人住房按揭贷款来说,银行即使有房贷利率松动倾向,也是有条件地松动。获取房贷优惠门槛相对比较高,并且短期内也很难说能够获得比较大的优惠力度。这也意味着,尽管当前市场出现房贷点式优惠,但是市场仍然面临难以扭转短期内“去库存”的市场大势。

限贷松动或成调控重点

上海限贷政策或将松绑,这一消息一经出现就牵动着无数购房者的神经,引发极大关注。虽然后来被各大银行否认,但仍旧说明限贷政

策对于楼市的重要作用,以及市场对这一政策的关注。

今年7月份以来,二三线城市松绑限购政策已成燎原之势,据统计,目前已有35个城市做出了松绑限购的政策,占全部46个限购城市的比例将近八成。然而限贷政策一直不放松,在多数放松限购的城市中,楼市成交量并未出现好转。在许多专家看来,楼市能否回暖,更大程度上取决于限贷政策松动与否。

针对限贷政策对房地产市场的作用,原住建部政策研究中心副主任王珏林在接受媒体采访时表示,限贷目前在房地产市场的影响力远远大于限购,真正对房地产影响最大的是资金渠道。



图 TP

除上海传出将取消限贷政策外,已有四川省、福建省、包头、南京、绍兴、济南等城市做出松绑限贷的举动,这也被多数媒体解读为限贷政策的松动。

对于未来的限贷政策,张大伟预测,认房不认贷预计将接棒限购松绑,将成为8月份楼市松绑的最主要政策。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖则指出,一线城市对于全国楼市的信标作用明显,大量在观望中的市场需求依然存在,短期来看,一线城市限购、限贷政策的大幅度放松可能性微弱,但不排除为消化高企的库存、引导合理需求置业而进行相应调整的“微刺激”措施。

陆肖肖

租赁房安全由出租人负责

出租房屋的安全责任由出租人负责,禁止出租不符合治安、消防安全标准和要求的房屋。日前市政府办公厅发布关于转发市公安局制订的《上海市居住房屋租赁治安消防安全若干规定》的通知,该《规定》将于9月1日起施行。

《规定》称,出租人应当向出租房屋所在地公安派出所签订《治安责任书》;出租人应当在房屋租赁期间经常进行安全检查,及时发现和排除房屋安全隐患。

沪二手房成交跌破“生死线”

日均成交 25 套

今年上海的夏天没热几天就已经转凉,而楼市则是从3月份以后就一路走低,还没怎么热就直接“大约在冬季”了。尤其是二手房市场,7月份的二手房成交量跌破1.3万套的中介门店“生死线”,全市的中介门店平摊下来每家一个月都未必能分得到一套房,全市各区(县)房地产交易中心平均下来每天成交二手房也就25套左右。

房产交易中心门可罗雀

前两天笔者前往闵行区房地产交易中心,办理业务的窗口10个只开了3个,其余都写着暂停办理。工作人员介绍,下午2点半以后就几乎没什么人了。

徐汇区房地产交易中心人略多一些,下午2点大厅中大约有30人在排队领号,不过仔细看看他们大多数人等待的都不是交易窗口,而是“房屋查询、抵押注销、发证”窗口,也就是说来查房屋产权情况或者拿房产证的。真正办理房屋交易手续的大概只有4户人家。

长宁区房地产交易中心同样门可罗雀,不过工作人员说,最近来咨询政策的人员倒是有所上升,他们都很关心上海房地产的限购限贷政策是不是会取消。

房子装修完 中介已关门

刘先生刚在闸北大宁板块买了套房,5月份交房后进行了简单装修,最近打算搬进去住了。想起当初中介的经理和业务员在买房过程中还算比较卖力,刘先生想登门道谢,没想到短短3个月不到,那家原本

有30多平方米,最多时有将近20名业务员

的中介门店已经变成了美发店。这样的关店并不少见,在虹口凉城、徐汇南丹路、浦东三林等区域,太平洋房屋、21世纪不动产、汉宇地产等中介都有关店的现象。“上海的中介门店到底关了多少,很难有确切的统计,粗略估计最近大概已经调整了10%—15%。”上海中原研究咨询总监宋会雍说。

按中介行业的计算,以上海的市场规模,每个月二手房成交量如果低于1.5万套的话,就会出现关店,而1.3万套则是“生死线”,连续低于这个“生死线”就会出现大批关店的现象。“从3月份开始二手房成交量就直线向下。”德佑地产研究总监陆骑麟说,5月份成交量还有1.7万套,6月份直降到1.31万套,7月份又跌到了1.29万套,正式跌破了“生死线”。去年5月时,中介门店在1.5万—1.6万家左右,按照调整10%—15%计算,那么现在还有1.3万家左右,平摊下来,每家门店都分不到一套房。

上海大规模的中介关店潮2008年时也发生过。“和2008年那次相比,现在关店的规模还比不上,”宋会雍说,“但是我认为现在只是今年这波调整的初期阶段,如果市场走势没有变化,关店数量可能还会增加。”

不少中介表示,目前正处于楼市淡季,加上今年上半年楼市一直毫无起色,不少业主的房源卖不到自己的心里价位,导致目前挂牌量的稀缺,优质房源偏少。买家挑不到中意的房子,也直接导致成交低迷。

徐运 丁临霄 梁静怡 李云萱

要吃优质灵芝孢子粉,就选君厚牌,上海华氏大药房销售,放心!



保健食品

君厚灵芝 大自然的精华



GMP认证企业生产

君厚牌破壁灵芝孢子粉,优选大别山原生态灵芝粉,由具有健字号和GMP资质的厂家加工,全部产品,没有任何添加剂,纯天然,浓缩大自然的精华,长期服用,全面提升人体免疫力。

君厚牌灵芝系列产品,在一号店网(www.yhd.com)、淘宝网(www.taobao.com)、818医药网(www.818.com)、快易捷网上药房(www.yip900.com)、上海市奉贤区韩村路570号实体店,倾情同步上市。

2014年8月,君厚牌破壁灵芝孢子粉,又通过了上海著名品牌药房——华氏大药房的严格审核把关,与其结成战略联盟,产品进入上海华氏大药房200多家门店销售,成为保健品市场的一匹黑马,给亿万消费者带来健康!

选择君厚牌破壁灵芝孢子粉,就是放心!

电话: 021—6710 6728

网址: www.junhou99.com

上海风清土润实业发展有限公司

上海市奉贤区韩村路570号