

“以旧换新”叠加“降本政策” 广州睇楼团回来了

上周楼市迎来新政连发，本周广州宣布全面启动“以旧换新”，线上咨询明显增多，显示新政策对楼市产生正面影响。政策发布以来，广州公积金贷款利率下调0.25%，尽管首套首付比例下调至15%、房贷利率取消下限等利好政策尚待落地，但部分楼盘项目已发布了“首付15%起”的宣传海报。个别楼盘声称首付只需两成，“已与个别银行达成绿色通道，保证能做到”。事情真是这样吗？新快报记者进行了走访。

■新快报记者 何璐诗 文/图

“以旧换新”宣布次日线上咨询增多

在广州宣布楼市启动“以旧换新”的第二天，在新鸿基项目内，销售人员表示，“虽然今天下暴雨，但线上咨询的客户明显增加。”

越秀地产旗下有20个项目参与“以旧换新”，不过，其工作人员表示，新政策的影响没那么快表现出来，预计到周末人流才会出现明显变化。

广州的“以旧换新”活动在5月25日正式启动，包括越秀、珠实、中海、保利在内的34家房企共122个项目，以及合富、中原、链家等12家中介机构在首批参与名单中。广州本次“以旧换新”采用主流的帮卖模式，解决“未卖不敢买”的需求堵点。据合富研究院的统计，目前广州有近五成买家需卖一买一实现换房。

近日楼市利好不断，在上周“首付比



■受“以旧换新”政策刺激，一些房地产项目迎来了“睇楼团”。

例、贷款利率、公积金利率”调整的政策发出后，不少购房者在上周末已频频四处看房，多个楼盘周末来访量破百。新快报记者在广州番禺的长隆万博悦府售楼处看到，项目沙盘前围着多组来访者，售楼中心洽谈区也坐满了人。项目销售人员介绍，平时周末能接待大约80组客户，新政后的首个周末午后已经破百组。同样位于番禺的纯改善项目龙湖广州·御湖境，其销售中心也迎来了过百组购房者。项目销售人员告诉记者：“前期有意向购买的客户出手买房，上周六单日成交金额近两千万元。”广州荔湾芳村花地湾的刚需项目保利和颂则趁着“5·20”开展购房专场，推出多个限时一口价房源，引来了不少人流。据合富研究院监测，广州海珠的珠江金瑶台、番禺的亚运城、增城的万科四季都会，一周来访均超过200台。克而瑞广佛对广州部分指

标盘统计数据显示，上周广州指标盘日均来访环比上升17%，日均认购环比上升6%，来访人气有了明显的提升。仍有下调空间。”

有楼盘表示可实现首付低于三成

新快报记者走访多个项目发现，看房与咨询量有明显增加，但大部分目前仍未落地首付比例下调的政策。“我们希望尽快落地1.5成的首付政策，目前还在跟合作银行协商。”新鸿基项目销售人员表示。不过，记者注意到，包括广州白云的五矿招商江天际、花都的中旅名门府、增城的国贸学原等多个楼盘，都已发布“最低1.5成首付”的宣传海报。

而在长隆万博悦府，销售人员更明确表示：“目前可以做到两成首付，只要

名下没有房子，流水覆盖负债的两倍。”该销售人员还强调：“四大银行都不能做两成首付，只有一家银行可以，是与华润深度合作的银行。”该销售人员更一再保证“一定能做到”。

然而，新快报记者到该银行营业厅询问时，负责贷款的工作人员表示，目前银行并没有执行低于三成的首付政策。如果有楼盘宣传称可以做到首付低于这个比例，购房者需进一步询问是否可以落实。广州资深按揭贷款专家郑大源向记者分析称：“这种情况有可能是追加信用贷，或者发展商垫付，让首付看起来是低于三成。”郑大源认为，部分开发商率先提出“降低首付”大概率是抢跑，“如果最后下调政策不落地，要么退款，要么补首付款，还是比不签单好”。在他看来，对于首付比例，广州未必会完全跟进降至1.5成，“可能两成、2.5成，目前一线城市都仍未跟进”。

成交集中在“笋价盘”下月或反弹

广州仍在等待执行细则落地，来访量虽有所增加，但成交仍集中在“笋价盘”。合富研究院数据显示，上周周成交环比上升，但对比4月，周均仍下降约10%，成交15套以上的项目多以特价房源为营销手段。房地产市场研究专家邓浩志认为，目前商品房市场正经历有史以来最长的调整周期，可能就在近期结束。“复苏过程可能非常不均匀的，成交量可能在五六月份出现明显反弹，但房价可能在部分城市仍有下调空间。”

佛山金辉辉逸云庭一业主遭遇烦心事—— 房子多处渗水 整改近半年仍无果



◆佛山金辉辉逸云庭的业主1月初验房发现，玄关及客厅墙面靠近踢脚线的多处位置被铲开。 受访者供图

▼记者5月21日走访发现，业主屋内主卧墙面渗水处已被铲开。

近日，有佛山金辉辉逸云庭的业主向新快报报料，称其房屋于今年1月初向地产维保方提交整改问题至今，仍存在墙面渗水、装修未完工等问题，整改进度缓慢。对此，开发商金辉集团客关负责人于5月21日上午在现场向记者表示，业主屋内墙面的渗水原因还需排查，如果涉及外墙防水问题，将会安排“蜘蛛人”对外墙重做防水。至于整改反馈进度慢，原因系项目管理人员不足，后续将尽快安排施工人员处理。

■新快报记者 谢佳煜

●投诉

“工作人员换来换去，问题仍未解决”

佛山金辉辉逸云庭的业主陈先生（化姓）告诉新快报记者，今年1月初，他按收楼通知的时间来到楼盘验房，发现其房屋的玄关及客厅墙面靠近踢脚线的多处位置被铲开，有渗水迹象，部分门框、柜子也有泡水开裂的痕迹。对此，陈先生按照流程填写相关整改问题并提交给地产维保方，催促其翻修整改。

当陈先生5月初再次来楼盘查看整改情况时，发现主卧墙面的渗水问题依然存在，部分装修问题整改也未完工。“对接维保的工作人员换了一个又一个，问题还是没能整改到位。”陈先生说。

5月21日上午，新快报记者走访陈先生的住宅。发现此前陈先生反馈的玄关及客厅墙面问题已整改完毕，但有泡水开裂痕迹的门框、柜子未更换。主卧墙面的渗水问题还未解决，目前渗水处墙面已被铲开，铲开部分的墙体摸上去较为湿润。

陈先生告诉新快报记者，对于房屋主卧的渗水问题，维修工人此前表示可能是外墙防水没做好，他担心如果只在屋内重新刷

漆，以后雨季来临时还是会反复渗水。“如今距离通知收楼的时间已过去将近半年，还有如此多的问题未整改到位，希望开发商能尽快处理。”陈先生说。

●回应

渗水原因待排查，人员不足导致反馈慢

针对陈先生提出的问题，开发商金辉集团客关负责人在现场向新快报记者表示，对于主卧墙面渗水问题，将会安排施工人员上门排查原因。如果涉及外墙防水问题，会安排“蜘蛛人”对外墙重做防水，届时会与业主沟通并整改到位。对于部分有泡水开裂痕迹的门框、柜子未更换问题，因涉及换件问题，申请流程较慢，后续业主可以先申报留档，会安排专人跟进。

该负责人进一步表示，目前项目管理人员不足，反馈过程确实较慢，可能存在信息沟通断档的情况，后续对于业主提交的整改问题会尽快推进解决。



扫码了解
广州楼市最前沿动态