

“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



■受“以旧换新”政策刺激,一些房地产项目迎来了“睇楼团”。

“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

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。”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。“复苏过程可能是非常不均匀的,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待排查,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进行处理。

■新快报记者 谢佳媛

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,将会安排施工人员进行上门排查原因。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。

