

广州楼市“5·28”新政落地首日

网红楼盘应接不暇 部分项目静待春风

虽然广州5月28日发布的楼市新政在29日才正式实施,但新政甫一公布,当晚广州部分楼盘已积极给客人打电话,营业不停直至深夜,个别楼盘称成交超过10台。新快报记者29日走访发现,楼盘现场人气冷热不均,部分网红楼盘销售人员应接不暇,部分项目人气还未见显著提升。

■新快报记者 何璐诗

“十二点还有准业主在等刷卡”

“从晚上八点半开始,客户陆续到访,在晚上十点半左右,整个洽谈区已经坐满客户。当晚喜报不断,直到十二点还有准业主在填写认购书等候刷卡。”番禺的龙湖御湖境销售人员表示,新政发布后,当晚不仅售楼部晚上客户到访量激增,线上咨询新客也集中爆发,“我们有个别成交还是空中直接转定的。那位业主在外地出差,钟情大户型但因生意周转资金没到位一直未下定,回访告知首付降低的最新政策,不到半小时,客户就当机立断转账下定。”

同样营业至半夜的还有海珠网红楼盘中海大境。在新政落地当日,记者到达营销中心后,被告知暂未有销售人员接待。等待20分钟后,销售人员才匆匆赶来:“我们共19个销售人员,都忙不过来……”该销售人员同样表示,28日发文后立即打电话给客人告知新政。“我们当晚就认购了10多套房,基本都是来看过的客户,之前一直在等政策。”

有中介置业顾问向记者展示认购转账截图,分别是保利燕语堂悦以及越秀观樾,这两个网红楼盘在28日和29日

接连成交,该置业顾问直言:“新政有一定威力!”

成交量预计6月开始恢复

不过,并不是所有楼盘都人气升温,由于是工作日,部分项目来访量仍然平平,未现火爆场景。在天河的中铁建·招商蛇口西派天河序,新政落地首日,营销中心现场只有数台客户。同在天河的越秀·天河和樾府,同样人气一般,案场内多位销售人员未有客人来访。

合富研究院分析称,“5·28”新政力度空前,只要执行到位,超跌的交易气氛有望在短时间内修复。“一大批之前并不具备购买能力的客户,在首付比例下调等政策支持下具备了购买能力,这对广州释放购房需求起到非常积极的助推作用。预计6月开始广州楼市成交量将重回每月6000套以上的水平。”在房地产市场研究专家邓浩志看来,由于每年六七月份是楼市的淡季,成交进一步放量很可能就要等到“金九银十”档期,楼市这波行情也有望从6月份开始,一直延续到今年年底。

广州“以旧换新”增至200盘
“换房”细则差别不少

广州市住房“以旧换新”活动近日再次迈出新步伐,随着第二批项目名单公布,活动覆盖面进一步扩大,全市两批“以旧换新”项目数量累计近200个,合作中介机构44个。记者走访发现,广州房企目前纷纷抢滩落地“以旧换新”,针对各自项目特点制定了详尽的“以旧换新”实施细则,但定金比例、锁房周期、退款周期以及优惠补贴则各有差异,购房者需多加了解。

已有业主成功“以旧换新”

自5月22日广州首批“以旧换新”项目发布后,不少楼盘咨询量迎新热潮。如荔湾区白鹅潭板块某项目营销负责人表示,“5月17日央行等发布新政后,来访客激增近三成,以旧换新活动发布当晚,销售人员连续接到9个来电咨询参与以旧换新购房的具体流程及细节。”长隆板块某项目则反馈,周末到访客户环比上周增长220%。在“5·17”新政与广州“以旧换新”活动双重加持下,合富研究院监测数据显示,5月20日至26日,广州一手市场来访量环比增长8%,成交量环比增长13%,其中中心区成交量环比升26%,市场回暖迹象进一步显现。

个别提前启动“以旧换新”的开发商,更晒出“成交喜报”。业主在4月3日委托售出的光大花园旧房,为低楼层西北朝向,采光和观景面欠佳。在“越秀置换”的活动下,最后用52天售出,置换为越秀天荟江湾。

“以旧换新”涉及内容多

新快报记者了解到,广州“以旧换新”活动内容包括锁定新房房源、首付宽限期、无责任解除新房认购协议并退还订金、额外购房补贴以及为换房人帮卖旧房等多个内容。

活动建议房企的锁房时间不少于90天,锁定换房人认购的新房房源。若90天内成功售出,新房定金转为首付;若未能成功售出,换房人与房地产开发企业按约定解除新房认购协议,房地产开发企业应当无条件退还订金,换房人无需承担任何违约责任。而购房补贴方面,则由开发商自行制定。

业内人士:以旧换新叠加首付房贷政策将形成良性循环

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析指,从披露的数据看,各个城市“以旧换新”意向登记、有效登记、完成新房意向认购数量还是较为满意的。“这说明二手房以旧换新的潜力较大,改善型需求潜力较大。近期

不同楼盘细则差别不小

记者走访发现,在实际的落地中,各楼盘的“以旧换新”细则各有不同。

在网红项目保利燕语堂悦内,销售人员表示,参与以旧换新可以锁房约半年,“定金最低为总房价的5%,便可以将房源锁定至11月15日,我们退款期限为60个工作日。”对于如何帮卖旧房,该销售人员称,参与“以旧换新”的旧房,将会以加大中介佣金的形式激励中介促成成交,在成交后更有额外奖励。

早在五一假期自行启动“以旧换新”活动的联投文津府,销售人员则表示,“购房者首付一成,可以锁房至12月中旬。如果最后旧房没有卖出,则可以无条件退房,退款周期为30个工作日。”

在白云嘉禾望岗板块的新世界云耀,销售人员告诉记者,目前参与“以旧换新”活动的购房补贴为168888元;位于白云同和板块的金湖花园·天岚,则推出“焕新专场”98折;而海珠工业大道板块的保利燕语堂悦销售人员则表示,目前5月参与“以旧换新”客户名额只有20个,且无额外补贴。

在走访过程中,记者发现,个别项目的“以旧换新”并不能“锁房”。第一批参与名单内的改善盘中海大境,项目销售人员表示,虽然有99折的优惠补贴,但购房者并不可锁房。“我们是海珠销冠,新货去化很快,没必要锁房90天,但购房补贴还是有的。”

越秀·天河和樾府则继续采取品牌此前一直启动中的“越秀置换”服务,现场项目销售人员称,“置换能锁房3个月,但不能退定金。”

相关

天津首套首付调至15% 沈阳全区域解除限购

据新华社电 天津29日发布《关于进一步调整优化天津市差别化住房信贷政策的通知》,自5月29日起,天津市首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。

此外,天津市取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限,银行业金融机构可结合本机构经营状况、客户风险状况等因素,合理确定每笔贷款的具体利率水平。

为进一步活跃房地产市场,推动楼市稳定发展,沈阳市近日发布多项优化政策,在全区域解除限购、限售基础上,不再实施新建商品住房销售价格指导。根据新政,对于贷款购买沈阳市商品住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%,取消利率下限。此外,2024年4月1日至2024年9月30日期间,职工在沈阳市行政区域贷款购买自住房,职工本人及其配偶可申请提取住房公积金余额支付购房首付款。