

“零首付”未现广州 多数购房者希望降低月供

相关部门加大监管力度,广州房地产中介协会要求购房者警惕潜在风险

部分城市的楼市再次出现“零首付”“首付贷”现象,因此,蛇年春节假期刚过,相关部门加大了监管力度。近日,郑州市住房保障和房地产管理局明确要求开发企业及中介机构依法依规经营,并对违规行为严肃处理;广州房地产中介协会也在去年底发出类似提示,强调购房者应警惕潜在风险。新快报记者走访广州多个楼盘发现,“零首付”并未成为主流营销手段,购房者更加注重理性选择,多以降低月供预算为核心需求。与此同时,节后看房人流逐步恢复,广州市的海珠、荔湾等区迎来推新潮,业内人士普遍看好春节后楼市“小阳春”行情。

■新快报记者 何璐诗

广州郑州相继发声,严打“零首付”违法违规操作

去年9月底,广州楼市新政落地,无论首套、二套住房,最低首付款比例统一为15%。但从去年年底起,多地监管部门发出关于“零首付”的风险提示。今年春节假期后,郑州市住房保障和房地产管理局发布“关于‘零首付’‘首付贷’购房风险警示”,严正警告各房地产开发企业及房地产中介机构,必须依法依规开展房地产经营活动。对于违法违规开展“零首付”“首付贷”销售商品房或提供相关服务的企业和机构,将依法予以严肃处理,情节严重的移交有关部门。而在去年12月底,广州房地产中介协会也曾发出“零首付”相关风险提示,指引各中介机构严格遵守相关法律

法规,规范指引消费者办理交易资金托管手续,切勿宣传和违规提供“零首付”等金融服务。

“零首付”为何重出江湖?对此,广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,“在购房者端,尽管近年来房地产市场经历了调整,但是对于部分刚需人群而言,购房能力不足;而在开发商端,保障交房导致资金等方面存在压力;在银行端,个人住房贷款数据下滑,在此背景下放贷任务不轻。”在李宇嘉看来,“零首付”的购房方式存在风险。“‘零首付’意味月供压力更大,存在后续断供的可能,银行贷款面临风险;另外,部分开发商可能借‘零首付’

销售‘残次品’。”李宇嘉说。

有楼盘销售人员直言,虽然有一些开发商或中介机构声称可以提供“零首付”购房方案,但这些方案往往存在诸多限制和附加条件。比如,一些方案可能要求购房者支付高额的手续费或利息,或者通过其他方式变相增加购房成本。此外,一些“零首付”方案可能涉及违规操作,如虚构交易、套取银行贷款等,这些都给购房者带来很大风险。

“对于违法违规行为,应当查处。房地产业要复苏,需要的是常态化的政策支持,但这并不等于要容忍灰色空间甚至违法违规行为。”房地产市场研究专家邓浩志如是说。

广州购房者倾向于理性买房,很少有人愿意加杠杆

去年年底,新快报记者走访过程中,发现广州个别楼盘向购房者提供低于15%的首付方案,以“超低首付”吸客。在广州黄埔的大壮名城,销售人员称,购房者以消费贷可实现低至5%的首付比例。不过在今年春节假期后,记者走访多个楼盘,并未发现“零首付”“超低首付”的相关营销手段。

在广州市越秀区的公园前·君熙府,工作人员告诉新快报记者:“目前客户多选择三成至五成的首付比例,选择1.5成首付比例的较少,他们的核心需求是降低月供预算。”该工作人员进一步

表示,由于项目在中心区老城区,客户多已有“老破小”或者在外区有房,他们会把旧房卖了,多凑点首付上车,以减少月供压力。

而广州南沙十里方圆的销售人员表示,目前购房者选择的首付比例多为两成至五成,“很多客户选择两成起,选择1.5成首付的客户并不多。”而广州

海珠红盘保利燕语棠悦销售负责人告诉新快报记者:“开盘以来,选择1.5成做纯商业按揭,以及以组合贷做两成首付的购房者较多。他们的想法是,先按最低首付买新房,现在银行政策松,如

果手头资金充裕,可以根据后续情况提前还款。”有业内人士指出,目前市场上选择“零首付”的购房者并不多,多数购房者趋向理性,很少有人愿意冒险加杠杆。

春节后广州楼市迎来推新潮, 看房人流逐步恢复

此外,春节过后,多个项目反映,看房人流开始恢复至节前水平。

广州世联研究院副院长崔登科告诉新快报记者:“据我们监测,春节后楼盘人气正在恢复,真正的市场气氛要看本周末的楼盘人流。”广州中原研究发展部称,春节期间房企促销动作相对保守,多为常规促销和暖场活动。2月份,估计广州的海珠、荔湾等区将有多盘首开、加推。节后复工后,房企或会推出一系列营销措施刺激需求释放。“保利珠江印象、万科傲璟,绿城海珠及番禺两个新盘均开放展厅,珠实天河都荟也提前为节后开盘蓄力;琶洲·樾|华樾亦有节后开盘计划。多个项目集中推新,预计对春节后市场快速复苏有较大帮助”。

邓浩志预计,春节后的楼市小阳春行情可期。“随着春节假期结束,居民工作、购房置业逐渐步入正轨,重点城市新房和二手房网签成交量将出现明显回升。中小城市与大城市、郊区与核心城区的分化特征将持续。如果2月中开始市场出现‘小阳春’行情,将有助于提振市场信心。此外,政策能否持续发力并给予超额支持,都是扭转市场信心的关键。”他说。



■业内人士认为,广州楼市在春节后可能出现“小阳春”行情。

一周资讯

广东10城砸逾200亿元 收储存量闲置用地

日前,广东省的广州、佛山、中山、珠海等10个城市先后发布公告,宣布运用专项债收回收购存量闲置土地。据不完全统计,10城累计收储存量闲置土地83幅,所需总金额超过200亿元,收储对象主要以央企和地方国企为主。

这是在2024年11月自然资源部发布《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》,明确了地方政府运用专项债资金收回收购存量闲置土地的细则之后,首次有地方政府大规模披露收储土地情况。

上海易居房地产研究院副院长严跃进指出,广东成为全国首个全面落实专项债收回收购存量土地的省份,成为“严控增量、优化存量、提高质量”政策的坚定执行者,具有行业风向标意义。从一些项目的收购价来看,性价比比预期好很多。由于一些土地是在2019年之前就闲置的,而地块由于规划原因,本身评估价在提高,所以专项债收购闲置土地的时候,其收购价是远远高于拿地成本价的。这也从侧面说明,要抓紧抓住当前利好政策,对于参与的房企来说并不亏。此次收购也开启了2025年专项债收购存量土地的序幕,预计一季度各省市都会陆续加入“发债收地”的行列中。发债收地模式开启,对于土地市场的供求关系平衡具有积极作用。

花样年集团免去张莉 董事长及董事职务

2月11日,花样年集团(中国)有限公司在香港联合交易所发布公告称,根据公司决议,不再设立董事会,改设执行董事兼法定代表人一名,由王士源担任,任期三年。同时,公告宣布免去张莉原董事长、董事职务,袁建军董事职务及刘小勇监事职务。据了解,此次人事调整是花样年集团为进一步优化公司治理结构所作出的决定。

2023年10月,据公司披露,潘军辞任花样年董事、董事长、总经理职务,不再担任公司的法定代表人。2024年4月,花样年股东会决议,选举张莉为公司董事、董事长,张莉担任花样年董事长还未满一年便被免职。

重庆全面取消住房限售政策

2月8日,重庆市住房和城乡建设委员会宣布,自当天起,重庆中心城区将取消原已纳入两年限售范围住房的再交易管理,标志着重庆全面解除住房限售政策。取消限售后,购房者在取得《不动产权证书》后即可上市交易,这将极大提高市场流动性,激发市场活力。同时,政策调整也有利于优化住房套数认定标准,支持住房“以旧换新”,促进房地产市场平稳健康发展。

(何璐诗 据公开资料整理)



扫码了解
广州楼市最前沿动态