



扫一扫,关注“吾爱吾锡”

新政落地效果显现： 多城新房周成交量环比翻倍

8月底,多部委落地多项政策组合拳,各地政策落地节奏加快,对购房者情绪带动明显。不过,受前期政策严厉程度不同、市场基本面及房价预期不同等因素影响,城市表现分化,部分核心城市政策效果逐渐显现。

从周度情况看,上周(9.18-9.24),诸葛找房数据研究中心监测重点城市新房成交环比上升58.18%,二手住宅成交环比上升7.5%。分城市来看,上海、北京、东莞、郑州等地新房成交量实现翻倍增长,青岛、苏州等城涨幅可观,环比涨幅均在70%以上;东莞、郑州二手房涨幅领跑,环比涨超80%,上海单日二手房成交量创4月以来新高。



北京成交量连续三周回升

诸葛找房数据研究中心数据显示,其监测的重点城市中,上周有13城新建商品住宅成交量上升,3城成交量下滑。成交上升城市中,多城成交涨幅超100%。其中,上海上周成交3232套,环比上涨超400%,达到年内高位水平;温州成交1532套,环比上涨284.92%;东莞上周成交1222套,环比上涨186.18%;郑州以136.98%的涨幅位居第四;北京单周成交2473套,环比涨幅为134.63%,位居第五。成交下降城市中,宁波位居跌幅首位,单周成交520套,环比下降22.16%;

其次为南京和武汉,环比跌幅分别为6.09%和5.11%。

截至9月24日,其监测的重点城市新房成交58260套,较8月同期上涨15.41%。诸葛研究院认为,当前新房成交已经超过上月同期水平,“金九”大概率如期而至,全月表现值得期待。分城市来看,10城成交量高于上月同期,其中,东莞涨势可观,9月累计成交2177套,较上月同期上涨170.1%;青岛涨幅次之,9月累计成交7274套,上涨64.09%。政策效应逐步传导至市场端,多数城市成交明显回升。

上海单日二手房成交量创4月以来新高

上周,诸葛研究院监测数据显示,重点10城二手住宅成交量为15355套,环比上升7.5%,同比上升11.28%。二手房成交连续三周稳步回升,上周成交逐步回归历史中位水平。政策端利好继续释放,认房不认贷、松绑限购限售的城市不断增加,发放购房补贴、公积金政策松绑等层出不穷,对巩固市场信心、带动成交回稳有着重要意义。预计9月全月成交将会超越8月。

其中,上海的二手房成交量也在触底回升。根据网上房地产公布的数据计算,截至9月24日,上海二手房单月已成交14498套,且已连续5天成交600套以上,其中9月23日单日成交864套,创下4月以来新高。业内预测,9月整月,上海二手房成交量有望突破1.8万套。

镜鉴咨询创始人张宏伟指出,上海认房不认贷等新政策于9月1日出台,目前看来,上海新政对二手房市场效果已开始显现。其预计,9月最后一周上海二手房成交量将继续回升,9月整月的成交量有望站稳1.8~1.9万套。

另根据诸葛研究院数据,截至9月24日,重点10城二手住宅成交45239套,较8月同期微降1.24%。其中,北京涨幅遥遥领先,9月已累计成交10447套,较上月同期上涨30.65%。北京在“认房不认贷”政策落地后,市场反应积极,新房、二手房成交均涨幅可观。而成交下降城市中,郑州跌幅居首,较上月同期下降32.85%,厦门和东莞位居第二三,跌幅均在20%以上。相较于新房,二手房市场恢复进程偏缓。

(澎湃新闻)

存量房贷利率下调 提前还贷需求减少

9月25日起,存量首套房贷利率正式下调。记者了解到,存量房贷利率下调后,对于部分利率“高位站岗”的借款人而言,还款付息压力明显减弱,提前还贷需求也随之降低。多家银行表示,目前提前还贷业务减少,还有部分已预约提前还贷的客户选择撤销申请。

存量房贷利率查询量陡增

记者调研了解到,25日早上8时便有借款人陆续收到银行发送的存量房贷利率调整完成的短信通知。

广西南宁的董女士在社交平台晒出浦发银行贷款板块的系统截图,目前利率已调整至4.3%,利率浮动加点调整为0BP。“下调确实挺多的,我是2019年7月签的贷款合同,此前利率是5.625%,这次调整后,直降132.5BP。”董女士表示。

由于25日上午存量房贷利率的查询量陡增,再加上25日起“二套房转首套”业务可以开始进行查询和申请,导致部分银行的短信系统、手机银行系统陷

入繁忙,出现一定程度延迟和拥堵。

广东佛山的刘女士表示:“身边有同在邮储银行办理房贷的同事收到短信通知,但我等了一上午也没有收到,后来又登录邮储银行App,显示业务咨询量较大。”随后记者向邮储银行工作人员询问了解到,由于当前查询和办理业务的客户较多,系统较为繁忙,个别客户可能遇到查询异常的情况,可退出后再进行尝试。

部分银行系统出现的异常提醒,是个别客户遇到的暂时现象,多数客户尝试几次后系统状况可恢复正常。

部分借款人取消提前还贷申请

存量房贷利率下调后,对于部分利率“高位站岗”的借款人而言,还款付息压力明显减弱,提前还贷需求也随之减少。

来自杭州的高先生告诉记者:“此前一直在考虑提前还贷,半个月前提交了申请,预约10月10日提前还款。但是今天收到银行短信,利率已经调整到4.2%,一下子降了158BP,月供直降2000多元,感觉没有提前还贷的必要,果断在App上取消了提前还贷的申请。”

此外,记者从多家银行了解到,目前提前还贷业务量确有所减少。

工商银行个贷工作人员向记者表示:“现在提前还贷要排队的现象已经没有了,相关业务流程我们也进行了简化,大部分客户可以实现完全在线上操作办理,部分有特殊情况的客户需

要书面材料申请。”此外,该工作人员还表示:“存量房贷降息的政策出台后,咨询提前还款业务的客户明显减少,还有部分客户撤销了提前还款申请。”

建设银行北京地区个贷中心工作人员向记者表示:“提前还贷已经不需要排队,客户按照合同约定的时间提前在系统中申请即可,审核通过后在约定的还款日期系统会自动扣款。”

成都农商行相关贷款人员告诉记者:“对于此前已完成提前还款扣款操作的款项,我们不再进行利率调整。如有剩余本金尚未归还的,凡是符合条件的,可进行利率下调。此外,对于已提出提前还款申请,但尚未完成扣款的客户,也可根据自身需要撤销提前还款申请,符合条件的纳入此次调整范围。”

居民负债压力减小

不少银行业内人士认为,目前提前还贷情况已经有所减少,预期得到实质性改善。降低存量房贷利率,居民利息负担将有效减小,有利于优化居民资产负债结构,增强消费能力和信心。

中信建投证券首席经济学家黄文涛认为,存量房贷利率的调整,一方面能够帮助部分银行减少因提前还贷造成的经营压力;另一方面能够帮助减少居民支出、修复居民资产负债表,并在一定程度上通过“开源节流”

帮助居民提高净收入,促进消费支出。同时,可进一步降低居民资产负债表对于房地产市场的依赖。

克而瑞广佛区域首席分析师肖文晓表示:“对于市民而言,是否有必要提前还贷,主要还是看自身的钱袋子,因为利差而‘借新还旧’没有必要。但如果手头有充裕的现金又无好的理财去处,则仍有提前还贷的可能。”

(中国证券报)