



房价呈回落态势 楼市信贷环境将继续改善

国家统计局近日发布的数据显示,10月份,70个大中城市商品住宅销售价格环比总体延续略降态势,同比涨幅继续回落。

专家预计,第四季度,房价将延续回落态势,随着房地产信贷环境逐步改善,未来一段时间按揭贷款投放将继续发力,房地产企业资金面过紧的状况会趋于缓和。

10月份,各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比呈略降态势。其中,一线城市新建商品住宅销售价格环比持平,一线城市二手住宅销售价格环比下降0.4%,与上月相同。新房和二手房价格环比下跌城市数量继续大幅增加。其中,新房价格环比下跌城市数量由9月的36个增加至52个,二手房价格环比下跌城市数量为64个,占比超九成。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为,在需求端,

今年下半年以来,居民按揭贷款额度收缩,需求减弱;在供给端,房企在较大经营压力下加大降价促销力度和范围,二手房业主降价意愿增强,降价行为增多。

市场成交增速下滑态势明显。1月至10月,商品房销售面积143041万平方米,同比增长7.3%,较上月收窄4个百分点;商品房销售额147185亿元,增长11.8%,较上月收窄4.8个百分点。

“两项销售指标累计增速均继续下滑,表明市场成交维持冷清。”交通银行金融研究中心资深研究员夏丹说,由于去年“金九银十”期间基数较高,今年9月至10月,房地产成交增速下滑态势比较明显。

值得注意的是,房地产信贷环境有望继续改善。专家认为,这有利于房地产市场逐渐企稳,但政策调整效果充分显现尚需时日。

人民银行多次强调“维护房地产市场平稳健康发展”。数据显示,近期金融机构房地产贷款投放明显提速。10月末,银行业金融机构个人住房贷款余额37.7万亿元,当月增加3481亿元,较9月增长1013亿元。

信贷改善有助于缓解房企资金面紧张情况。国家统计局数据显示,1月至10月,房地产开发企业到位资金166597亿元,同比增长8.8%,两年平均增长7.1%。其中,国内贷款20148亿元,下降10%;利用外资72亿元,下降35.4%;自筹资金52617亿元,增长5.1%;定金及预收款62040亿元,增长21.0%;个人按揭贷款26678亿元,增长9.7%。

夏丹预计,政策效应将在年末两个月逐渐显现,房地产企业资金面过紧的状况将趋于缓和。 刘福临

地产服务台

离婚前房子能否办理抵押贷款

问题提出:邢女士

问题陈述:我和丈夫因感情不和准备协议离婚,其中房子归我个人所有,但我需要一次性支付50万元给他。目前,我没有这么多存款,请问能否将房子抵押,从银行申请贷款呢?

行动记者:王 倩

行动结果:相关工作人员表示,如果房子之前没有办理过抵押贷款,可以向银行申请,但信用度要符合规定,同时还需明确消费项目,如出国、买房、装修等。此外,业内人士建议邢女士办理完离婚手续和房屋过户手续后,再到银行办理房屋的抵押贷款。

中介隐瞒事实我能否退房

问题提出:王先生

问题陈述:我的新房交付了,可是验房时发现房间内的空间设计不是太合理,家人都不想要这套房子。请问,我能以此为由要求退房吗?

行动记者:郭 辉

行动结果:针对王先生提出的问题,业内人士说,这样

的情况通常很难退房,除非购房合同中有对此作出特别约定,或是这样的空间布局无法实现居住功能,让购房者无法实现购买目的。如果房子的空间布局与购房合同上的平面图不一致,可以根据购房合同的约定追究开发商的违约责任。

房价进入平稳期 此时购房看四点

“等了大半年时间,本希望焦作的房价能来个大降价,在市场上转了一圈,房价并没有降多少。有些品质楼盘的房子还略微有些上涨,我还是抓紧挑一套吧!”近日,等待房价跳水的小张,终于忍不住开始在各大楼盘转悠选房。置业专家提醒,焦作的房价已经进入平稳期,不会大涨,更不会大幅跳水,因为房价的成本已经被土地价格所控制,此时选房更要头脑清醒,掌握选房要素。

看位置。在诸多影响房产增值的因素中,位置是首当其冲的,是投资取得成功的最有力保证。影响房产价格最显著的因素是地段,而决定地段好坏的最活跃因素是交通。专家提醒置业者,购房者要仔细研究城市建设发展情况,以便寻找具有保值潜力的楼盘。分析某一地段时,并不是看其是否在繁华市中心,相反市郊接合部往往具有更大的升值空间。

看物业。目前,我市各房企在开发住宅产品时,都将小区内的绿化、景观视为一大卖点。只要资金允许,买一套小区内花园、小桥、流水的房子不是难事,难就难在选择一个过硬的物管公司。只有物管公司服务到位,才能保证你所购买的小区内环境在未来几年、十几年内景观依然优美。刚需置业者在选房时,一定要



查看欲购楼盘的物业公司在当地是不是知名品牌物业公司。知名品牌物业公司大多经营严谨、服务完善、经验丰富、重视信誉。通常知名品牌物业公司的收费会贵一些,但物有所值。

看配套。置业专家说,生活离不开配套,周边配套齐全的房子会给置业者带来诸多方便。刚需置业者在考察楼盘时,周边是否有完善的教育资源,是否有医疗机构,是否有满足人们吃、喝、玩、乐的场所是衡量配套齐全的关键点。同时,未来几年政府是否会对小区周边增设更多的服务配套设施,这些因素都会影响你入住后的品质生活。

看品质。随着科学技术的发展,住宅现代化被逐步提上日程。实际上,房产的品

质是在不断变好的。这就要求在买房时,要特别注意房产的品质,对影响房产品质比较敏感的因素,要重点考虑其抗“落伍”性。如规划设计的理念是否超前,是否具有时代感,是否迎合物业发展的趋势。好的规划设计能够体现其自身的价值。一栋造型别致的建筑物,可以提高自身的附加值。房产的内部空间布局也很重要。一栋经过良好规划的建筑物,不仅室内空间完整方正,对于采光、通风、功能分隔的考虑也都要符合使用要求,当然价值也高。 阿 辉

上图 位于人民路附近的金山·东方花园小区,以品质高、配套齐吸引了众多置业者的目光。

阿 辉 摄

金地广场

1号、2号住宅楼顺利封顶



金地广场施工现场。 史凯 摄

本报讯(记者史凯)在克服了新冠疫情、暴雨突袭等不利因素,经过10个多月的紧张施工,11月12日,位于我市政二街和丰收路交叉路口东北角的金地广场项目1号和2号住宅楼顺利封顶,标志着该项目住宅部分大规模主体基建工程结束,给广大业主和关心金地广场的市民呈献了一份满意的答卷。

金地广场项目于今年1月1日正式开工建设,占地面积约2万平方米,总建筑面积约7万平方米,是集金融、办公、酒店、商业、住宅等多种业态为一体的城市综合体。设计中引进立体绿化2.0和5G-5A智慧型楼

宇的最新理念,将地面绿化、墙面绿化和屋顶绿化融为一体,将绿化升华为生态空间装饰。

本次封顶的1号和2号楼属于该项目的住宅部分,两栋楼分别为26层,有95平方米~130平方米多个户型可供选择。据了解,金地广场项目3号楼为商务综合楼,建筑高度约100米,地上建筑设计为29层,地下2层。其中,地上建筑1层~4层设计为沿街商业,5层~10层设计为酒店,11层~29层设计为适合商务和居住的小户型公寓。目前,3号楼正在加紧施工中,已建设至16层,预计明年5月封顶。