

预售难产 银行限贷 刺激销售

# 三大原因令楼市刮起“全款购房风”

□半岛全媒体记者 江海峰

在限购、限贷等多重因素的影响下,近期全国刮起了一阵“全款购房风”,从6月份起,岛城也有不少楼盘加入这个行列。一般来说,一部分开发商要求全款购房,是基于楼盘处于尾盘销售或本批次房源销售殆尽、下批次房源暂无供应的续存阶段;还有一种全款购房,则被不少人质疑为“钻空子”,购房者先全款支付全额房款,等限购令解除之后或具有购房资格以后,再到房管局进行备案登记。而后者,通常具有一定的风险,需要购房者谨慎对待。那么现在岛城,悄然刮起的全款购房的原因都有哪些呢?



供图/全景

原因三:  
为搅动营销热度,  
刺激楼盘销售

不难看出,最近岛城爆出的全款购房楼盘,并未出现主城区楼盘的身影。对此,张斌认为,一是因为主城区的区位优势相对明显,在售产品也不多,因而相对“好卖”;二是因为主城区的房源销售总价相对较高,因此要求全款,显得不太现实。

那么,为什么提出全款购房的楼盘,都集中在西海岸和红岛片区呢?

据不完全统计,5月份和6月份,岛城分别有58个和44个楼盘入市或加推,大多数集中在西海岸新区和红岛片区。“这样的推盘速度,使得这两个区楼盘的销售压力相对较大,同类竞品太多,促使开发商低价走量。而走量时,全款购买便是很好的一个‘噱头’。”张斌同时认为,近一年来,西海岸和红岛片区楼盘的价格涨势较快,受网签价格限制较大,低价销售有助于拉低项目的销售均价。”

张斌同时提醒,在这期间,也不排除一些开发商“蹭热度”,借全款购房搅动营销氛围,刺激楼盘销售。“全款可以提前选房,而且房价相对低不少,这促使不少购房者扎堆进入售楼处,因此营造出一种相对紧张的选房氛围,从而会刺激楼盘销售。”

其实在全款购房之外,岛城某些楼盘也开始悄悄提高首付款比例。据市民张先生表示,其近日去位于城阳区的青特城看房,按规定,购买二套房的他,最低首付比例为40%,但置业顾问却提出最低50%的要求。而高新区某楼盘,于6月27日晚开盘,虽不绑架车位,但如果购房者购买了车位,首付款交40%的话,即可优先选房。



◀ 扫描  
群主二维码,  
加入2000人  
半岛购房俱  
乐部,及时了  
解楼市动态。

## 原因一:网签价格受限,开发商急需补充资金流

5月底,青岛国土资源和房屋管理局发布了《关于进一步加强商品房预售方案管理有关问题的通知》,通知中主要涉及三点内容:1、开发商必须慎重确定新房开盘价,若涨幅明显过高的,则暂缓发放预售许可证;2、房产项目有前一期的,新盘开盘价不得高于项目前一期在去年均价最高月份的销售价格。房产项目没有前一期,新盘开盘价则不得高于去年周边同质可比楼

盘均价最高月份的价格;3、含装修住宅,网签合同中必须标明装修总价,不得违背购房人意愿,通过提高装修价格抬高房价。也不得强制捆绑车位、储藏室销售,变相抬高房价。

该份通知发布后,岛城不少房价相对较高的楼盘出现了“预售难产”的情况。岛城著名楼市分析专家张斌表示,在这种大背景下,一些价格相对较高的楼盘一个月能网签的房源少之甚

少,这对于开发商的现金流压力可想而知。“按现在的政策要求,购买首套房的刚需置业者只需要交纳30%的首付款,而对于开发商来说,建筑成本、开发成本、营销成本、配套费及银行利息,高达60%~80%。”张斌认为,相较于贷款动辄等待数个月的期限,全款购房回款速度快很多,使得不少开发商开始寻求全款之路,解决资金流问题。

## 原因二:银行限贷,不少刚需置业者退场

金融是房地产行业的命脉,如果没有银行贷款的支持,房企及购房者都显得捉襟见肘。

据记者了解,今年6月1日,岛城大部分银行取消了首套房的贷款折扣优惠,中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、邮储银行、招商银行、平安银行、威海银行、华夏银行均宣布执行基准利率,而光大银行、兴业银行甚至在基准利率的基础上分别上浮5%和20%。6月6日,农商银行也加入其中,将首套房的贷款利率统一调整为基准利率上浮7%。而针对

对二套房或二次贷款,各大银行基本执行在基准利率的基础上上浮10%~17%不等。另外,以浦发银行为代表的几家银行,甚至明确表示“不再发放住房贷款”。

最“要命”的是,市场出现了贷款审批时间变长的现象。市民张先生告诉记者,自己名下原本有两套房子,想卖掉一套,再买一套新房。然而令他无奈的是,买家的定金和首付款都交给他了,他在新楼盘也交了定金,可买家的贷款却迟迟批不下来。“我这边呢,售楼处就一直催我,原先约定的交首付时间快到了,

买家那边却一直拿不到银行贷款,我真是左右为难!”无奈之下,张先生只好放弃购房计划。据记者了解,像张先生这样的购房者不在少数。由于银行无法按时发放贷款,他们不得不退出购房大军,而这直接给不少楼盘造成了销售压力。

岛城著名楼市分析专家张百忍表示:“在这期间,一些规模相对较小的开发商,便想出了全款加降价的方式吸引购房者,以此来补充资金流。一般来说,开发商对于全款购房的客户,会给出15天左右的时间办理手续。”

## 【一周楼市数据】

□半岛全媒体记者 于红靓

6月26日,6月最后一周(6月19日~6月25日)楼市成交数据出炉。据青岛锐理数据统计,上周,岛城新建商品住宅成交2728套,环比上涨11.17%,新建商品住宅成交30.81万平方米,环比上涨约9.0%,这是岛城新建商品住宅周成交连续下跌5周后首次迎来成交上涨。二手房方面,据青岛网上房地产不完全统计,上周青岛二手房网签1142套,环比下降7.53%,同比下降17.66%;上周总签约面积为104318.04平方米,环比前一周下降7.86%。

新建商品住宅:  
成交环比涨11.17%  
下降5周后反弹

## 上周新建商品住宅成交连跌5周首次上涨

26日,6月最后一周楼市成交数据出炉。据青岛锐理数据统计,上周,岛城新建商品住宅成交2728套,环比上涨11.17%,新建商品住宅成交30.81万平方米,环比上涨约9.0%,新建商品住宅成交均价11497元/平方米。从周度成交数据来看,上周之前的5周,岛城新建商品住宅成交分别为3152套、3128套、2675套、2498套、2454套,成交出现持续下滑的态势。

从成交区域来看,上周新建商品住宅成交集中在西海岸新区、胶州市和城阳区。具体来看,上周,西海岸新区新建商品住宅成交592套,占据成交榜首;上周,胶州市新建商品住宅成交507套,占据第二位;城阳区上周新建商品住宅成交460套占据第三位。除此之外,上周,即墨新建商品住宅成交397套,数据亮眼。主城区方面,李沧区成交162套,市北区成交189套,崂山区成交121套,

市南区成交12套。

二手房:  
成交1142套  
环比下降7.53%

二手房方面,据青岛网上房地产不完全统计,上周青岛二手房网签1142套,环比减少93套,环比下降7.53%。对比去年同期(1387套)减少245套,同比下降17.66%;上周总签约面积为104318.04平方米,环比前一周(113217.09平方米)下降7.86%;根据房天下数据研究中心显示,2017年6月第4周(6月19日~6月25日)青岛二手房住宅周挂牌均价19086元/平方米。

上周青岛二手房网签数据中,上周日网签量均在三百套以下,其中,6月20日

为日网签量峰值,网签252套。截止到6月25日,六月份青岛二手房共网签3871套,环比上月(4285套)减少414套,环比下降9.66%。比去年同期(4388套)减少517套,同比下降11.78%。

从成交区域看,据青岛网上房地产网站不完全统计,上周青岛二手房网签量排名中,西海岸新区成交居首,上周成交335套;其次为市北区网签252套;城阳区网签123套;市南区网签113套;李沧区网签90套;莱西市网签85套;即墨市网签79套;崂山区网签38套;胶州市网签27套。

根据房天下数据研究中心显示,青岛二手房住宅周挂牌均价19086元/平方米。各区挂牌均价情况如下:市南区30728元/平方米;原市北区23136元/平方米;原四方区19942元/平方米;崂山区32627元/平方米;李沧区18843元/平方米;城阳区11535元/平方米;西海岸新区13529元/平方米。