

政策放宽

上半年,国家3次降息、降准,降低市民贷款买房成本,减缓房企融资压力;咸宁地方出台政策,鼓励棚户区居民货币化安置,降低住房公积金职工贷款和提取门槛,刺激房地产市场发展。下半年,国家和地方还会出台利好政策吗?

7月17日召开的市政府常务会议上传出消息,市担保集团拟投入5000万元,设立房地产企业贷款专项“保证资金池”,帮助我市部分优质房地产企业和项目破解融资瓶颈。具体举措:市担保集团联合房产部门和各专业银行,在市区挑选优质房地产企业和项目,给予融资支持,担保集团增信担保,额度在3000万元左右。相关企业要有较强的运营能力,有配套设施完善的优质房产做抵押。同时,会严格控制担保贷款风险。银行业对开发贷、棚改贷等产品将开通“绿色通道”,例外审批。

现在,受房屋销售资金回笼慢影响,房地产企业开发资金趋紧。市政府通过市担保集团增信撬动银行房贷,从金融方面加以扶持房地产行业。记者从房产部门了解到,如若咸宁房地产行业还像上半年一样,发展放缓,不排除地方出台其他刺激政策。

另外,有银行人士认为,从目前的经济形势来看,未来的货币政策会保持宽松,今年下半年有降息、降准的可能。

房价稳定

上半年城区住房均价2978元/平方米,比去年同期减少295元/平方米,下降了9%。下半年的房价走向如何?大家表述的观点基本一致:价格难涨,企稳。

“房价难涨了。”武汉大恒金典房地产策划有限公司总经理韩先东认为,咸宁房子多,房价低,买的人少,一些房地产企业已经意识到咸宁市场难做,开始薄利抛售商品房。总之,咸宁房子卖不起价格。

销售开发进度不同,楼盘的定价不同。现在咸安市场上,有的项目住房所剩不多,已经开始低价抛售房屋。他们在下半年还打算继续采用低价策略卖房。“不好卖的底层和顶层,可能会成本价出售,一平方米低几百元。”桂花城的黄辉说。而在开发中期的项目,房屋售价基本不会低于上半年的。

即使是受政策环境影响相对较小的学区楼盘,目前也不敢调价。在咸宁实验外国语学校周边的几个大楼盘,目前价格都比较稳定。他们也纷纷向记者表示,按现在市场行情,下半年涨价的可能性十分小。

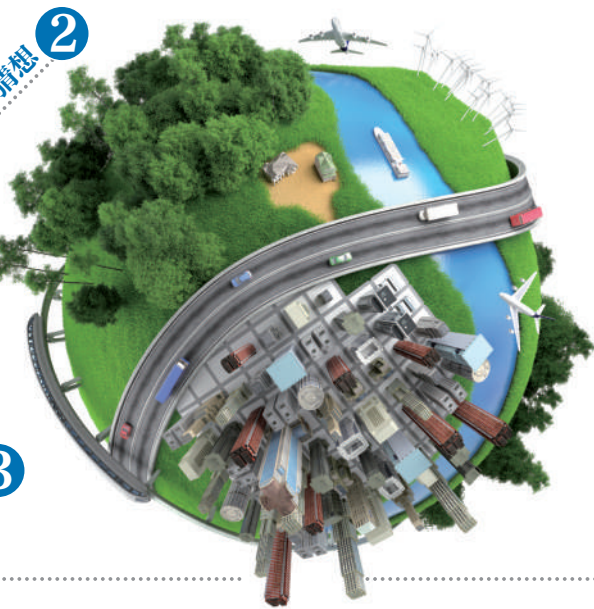
现在大多房地产企业的心态是求稳,房价只要不跌就好。

猜想1



下半年咸宁楼市五大猜想

猜想2



猜想3

销量上升

受多因素影响,城区商品房成交量3月份起止跌回升,6月份受天气影响又回落了。许多房地产销售人士认为,下半年人们的钱袋子开始丰满,前期政策继续刺激下,下半年房屋销量要好于上半年。

进入7月份后,许多房地产企业纷纷开始实施下半年的销售计划。从一些房地产企业的销售计划表上记者看到,他们下半年的房屋销售量要高于上半年。例如:某楼盘上半年销售了200套房屋,下半年的销售任务是300套房屋。根据他们的销售经验,下半年人们有钱了,买房的欲望要

高于上半年,住房的需求量要高。

现在住房公积金政策放开,允许外地住房公积金缴存职工到咸宁买房。随着下半年中秋长假、“十一”长假的到来,大量在外工作人员返乡,住房公积金政策会刺激一拼返乡人士置业。很多楼盘销售人员称,新的住房公积金政策,会刺激外地人到咸宁买房,会实实在在的帮忙一批想在咸宁买房定居的外地人。

虽然预测下半年我市房屋整体销量要高于上半年,但是地产销售人士认为,今年全年我市房屋整体销量难达到去年的1.4万多套。

记者 黄兰芬

2015年的上半年,在降息、释放公积金等系列政策刺激下,咸宁楼市呈现回暖迹象。那么,下半年是否还有利好政策出台?房价会不会上涨?销量会好过上半年吗?且听多方人士结合行业现状,猜想下半年咸宁楼市走向。

大房受热

近几年,包括今年上半年,咸宁市场热卖的是110-120平方米的三居室住房。该面积区间的住房市场需求量大。下半年,该种户型是否继续受宠?

有楼盘根据自身上半年销售情况总结,在咸安城区80平方米以下的小户型需求量少,100平方米左右设计不好的户型几乎没有市场需求,温泉城区小户型需求要高于咸安城区。该楼盘销售人员说,在咸宁售房多年,三室两厅的户型需求量最大,因为这种户型功能齐全,能满足一家老小的需求。

几年来的调控,已经将市场上的投资性购房需求剔除大半,住房需求回归自住。业内人士表示,中等户型的住房,将是市场上长期主要需求。

还有地产销售人士认为,下半年改善性购房需求会增多,市场上大面积的花园洋房、别墅等高端住宅的需求会增多。

库存仍大

上半年我市商品房施工面积为1079万平方米,而销售面积才101万平方米。也就是说,还有978万平方米的商品房要建成消化。特别是,今年以来,我市商品房待售面积持续增加,按目前的销售速度,消化库存周期约需20个月,消化库存已经成为当前房地产企业面临的难题。

目前,商业项目也开始面临商铺积压难销售问题。拿咸安城区来说,目前城区在建在售甚至规划的综合体早已超过了50万平方米,南站商圈宏大城市广场规划面积40万平方米,不夜城30万平方米,中心城区商圈金诚沃尔玛购物广场6.5万平方米,锦华名店街约30万平方米,财茂新都汇10万平米,等等不胜枚举。按常住人口52万人算,城区(含咸安乡镇)人均商业拥有面积早已超过1平米的配比。

韩先东说,咸宁、孝感、仙桃、天门四大城市,是目前行业内认为房地产已经饱和的地方,市场库存的商品房靠当地居民难以消化。下半年,地方政府和房地产企业依旧要面对楼市供远大于求的艰难局面。

公积金答疑



“装修提取”手续怎办理?

问:装修提取需要提供哪些资料?

答:自住住房房屋买卖合同或房屋所有权证;装修合同和装修发票原件;由住房公积金管理中心拍摄的装修开工前和装修完工后的照片;职工本人身份证复印件,如要提取配偶的账户余额,需提供配偶身份证复印件及结婚证复印件。

能否提取公积金还商业贷款?

问:我买房时办理的是商业银行贷款,能不能提取公积金还商贷?提取额度是多少?

答:只要目前还在正常还款可以提取。提取额为本人及配偶账户的全部余额,首次提取额不超过借款人已偿还商业

银行贷款本息总额;每年可办理提取一次,每年提取额不超过当年偿还贷款本息总额;提取总额不得超过偿还贷款本息总额。

还公积金贷款一次能提多少?

问:我两年前办理了住房公积金期房抵押贷款,现在能不能提取公积金还贷吗?

答:可以提取。用住房抵押的职工,正常还款的、公积金缴存正常的,可提取账户全部余额,需留一个月缴存额,但不超过购建房合同总价的80%。

能否提取公积金交租?

问:我是家外地在咸宁工作的职工,一

直都是租房居住,现在听说新政出来了,能提取公积金交房租吗?

答:可以。职工及配偶在本市无房并租赁住房的,凭房产部门开具的无房证明,按照每年1万元租金标准提取,但最少需保留1个月缴存额。

职工家庭无房租住公共租赁住房的,提供房屋租赁合同和租金证明;租住商品住房的,提供本人及配偶名下无房产证明;提供本人身份证复印件,如有配偶提取情形的,还需结婚证和配偶身份证复印件。

能提爱人公积金还婚前贷款吗?

问:我婚前买房办理了公积金贷款,现在能取我爱人的公积金还贷吗?

答:可以。需提供配偶的身份证和结

婚证。借款合同生效后提取夫妻双方的公积金余额用于归还公积金贷款。

孩子在深圳买房能否用我的公积金?

问:我准备给小孩在深圳买房,能不能申请提取我和我爱人的公积金?

答:可以。新的提取办法公布后,职工家庭包括父母、配偶、子女,在外地新购住房的可提取家庭成员的住房公积金。需提供家庭成员间的亲属关系证明、购房合同、首付款发票等证明材料。

(黄兰芬)

咸宁住房公积金咨询热线:
0715-12329