

楼市新政挤走投资客 买“4万+”热销楼盘 可能不用托关系了 名下有房无贷的改善型客户 成销售员眼中的香饽饽

记者 张巧英 俞琳

9月27日傍晚杭州出台的限贷和暂停购房落户政策,让一直关注房产市场、想要改善居住环境的沈女士感到有点高兴,她由衷地说这次的政策很及时,保护了像她这样的刚需改善人群。因为她之前一直在盯着滨江的一个高端改善热销楼盘,认筹的人很多,她很担心自己摇不上号。限贷政策出来后,销售人员跟她说,部分之前认筹的客户有可能会因为限贷放弃认购,这样她能摇中的概率就大多了。

二套以上改善型客户的心情 像坐过山车

今年下半年以来,主城区核心地段出现一批均价4万元以上、广告宣传定义为豪宅的楼盘,受益于现阶段的设计能力,这些楼盘的主力户型面积在110-180平方米,主打三房及四房的高端改善型楼盘,引发了市场买方极大的热情,要么是首开即被秒杀,要么房子预售证都没拿出,就积蓄了大批意向客户排队抢筹。一时间托关系才能认筹选房的购买途径,也被众多买房人无奈接受。

杭州楼市调控三箭齐发,与之前比较,对首套房刚需基本无损,二套以上改善型客户的心态就复杂很多了,简直像坐了过山车。那些8月没买入,看到9月单价涨5000-8000元/平方米的,上一个周末还在为买不到感到焦虑,后悔没有早点下手。才隔两天,房源不像之前那么紧俏了,价格也不会涨得太快,改善型客户的内心开始回归平和,又开始对户型、楼层、朝向精挑细选了。

新政挤走投资客 刚需改善买房有更多机会

目前,高端改善也是一种刚性需求。这类“2.0刚需”的特点是非首次置业,对房产的品牌、地段、产品理念等都有一定的要求和选择标准。

购房入户政策暂停,对有入户需求的外地购房者来说确实有一定的影响。尽管在暂停实施之前,购房入户虽有具体的政策要求,如需要全款或者结清房款才能启动申请等,但现在是在直接暂停申请,一方面确实能堵住通过买房入户“曲线投机”的投资客,另一方面对以自住为主要目标的外地客户,就显得有些残酷。原本有举家迁入计划的外地客户,这下就直接表示观望了。

那么,拥有杭州户口的意向客户,如果名下仍有房贷,有些就比较纠结了。从理论上讲,只需把现存的房贷还清,就仍能参照首套房的标准去申请新购商品房的首付三成和利率优惠,反之如果前一套贷款没还完,想改善的话,按这些“4万+”楼盘总计600万元左右的现价,五成首付至少要300万元现金。

名下有房无贷的客户 成销售员眼中的香饽饽

新政出台后,市场上有没有因为凑不够首付款出现退筹的现象?销售员们在开展哪些工作?申花板块某楼盘上周六刚启动首开房源的认筹。销售员告诉记者,昨天一早,他对上周六首度认筹的客户进行了简单回访,其中有一对夫妻的实际情况,让他最有信心。尽管这对客户家庭名下确已不止1套房,但都早已还清房贷,所以再购房的首付成数并不会受调控政策影响,同时他们对房价后期的涨幅明显不像投资客那么在意,他们的售前咨询都集中在配套和房子产品自身。

“这样的名下有房无贷的优质客户,首付按原定计划就行,房贷成数按原规定向银行审核,也不会有啥问题,我们销售员都希望手上这类客户积蓄得越多越好。”一位高端热销楼盘的销售员说,她的客户基本上都是改善自住型的,新政对这些客户影响不大,目前她

小贴士

2010年和2016年的限贷有什么不同?

2010年限贷:首套的定义为认房又认贷、有过按揭记录的算二套,有过两次按揭记录的,哪怕还清了还是算第三套,禁止再按揭;二套首付七成。

2016年限贷:首套的定义为认贷不认房,只要按揭还清,不论名下几套均算首套按揭;二套首付提高到五成。

这里没有一个客户提出退筹。

住宅政策收紧 酒店式公寓成交量暴涨

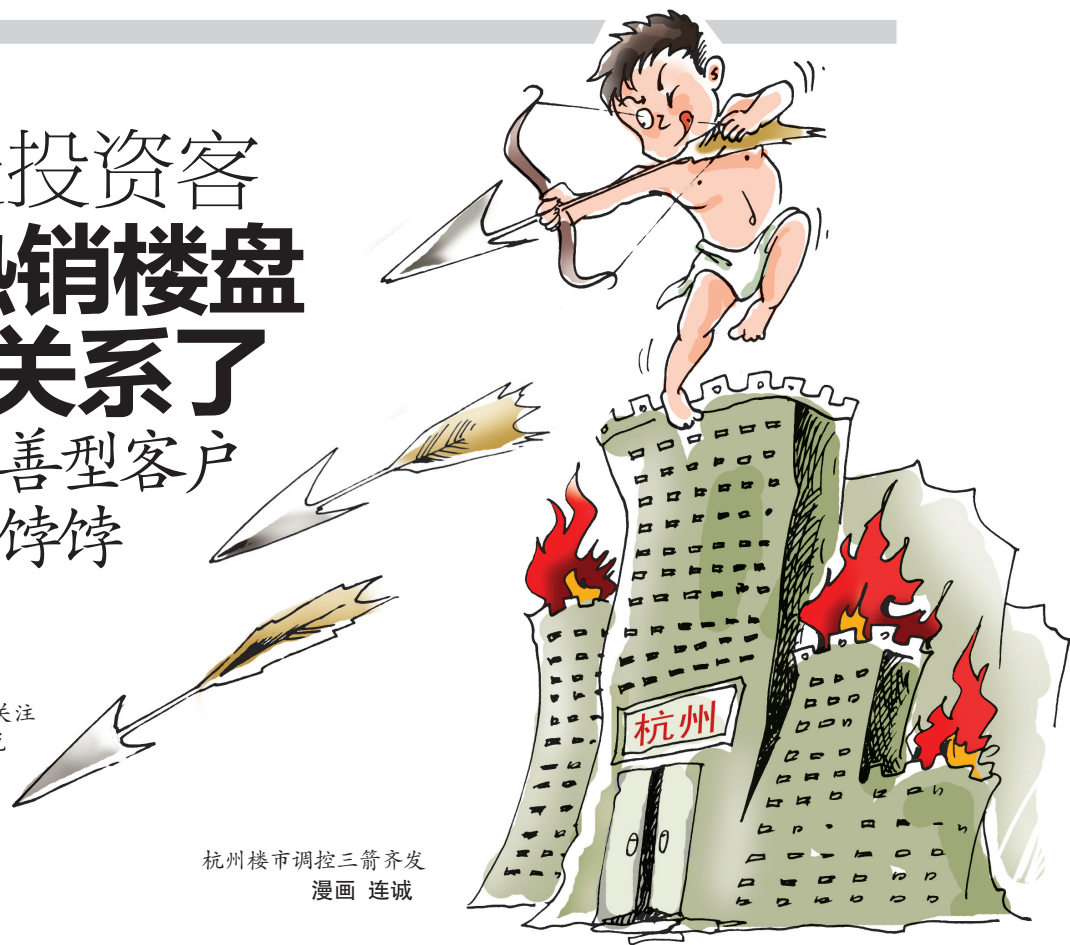
近日,来自上海的购房者王先生在中介人员的带领下,看了滨江的酒店式公寓产品。王先生说,“当时看了酒店式公寓均价在28000元/平方米左右,而区域内的新房住宅产品单价已超过4万元,反正住宅限购,还不如买套酒店式公寓。”

住宅政策收紧,商业地产反而有了发挥的空间,不少酒店式公寓纷纷在楼市限购政策出台后迎来开盘。

9月24日,新天地中心精装酒店式公寓组团天纵开盘。工作人员介绍,“认筹期间杭州实施了住房限购政策,作为不在限购范围内的酒店式公寓产品,立刻涌入了大量的投资客,短短12天认筹突破1400组。”

滨江某个临江的酒店式公寓,在楼市限购第一天迎来开盘,100多套房源吸引了300多组客户认筹。工作人员表示,此次认筹客户中投资、自住的客户都有。

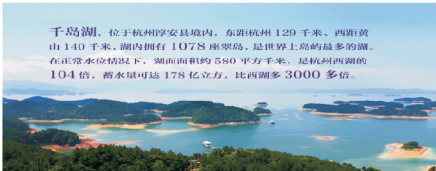
从限购6天以来的日成交量(截至26日)来看,日成交冠军毫无例外全是商业项目,向江来时代中心、融创·杭州印、东亚新干线、江滨澜廷等楼盘都登上过日成交冠军宝座,而且在售的几乎都是酒店式公寓。



杭州楼市调控三箭齐发
漫画 连诚

楼市看点

大众消费需求升级，旅游地产或成投资新风口 五万元即可投资“带产证/每年分享营业额/全国免费住”的度假酒店



千岛湖,位于杭州淳安县境内,东距杭州129千米、西距黄山140千米,湖内拥有1078座岛屿,是世界上海岛最多的湖。在正常水位情况下,湖面面积约580平方千米,是杭州西湖的10.4倍,蓄水量可达178亿方,比西湖多3000多倍。

随着中国的经济腾飞,人们的消费需求正在悄然发生变化。越来越多的人习惯把精力从工作,家庭慢慢转向娱乐和休闲。度假和旅游成为了很多人每年都会进行一次甚至多次的固定消费。这一款既能给你以产权证明,又能与你分享营业额,还能让你每年享受免费入住机会的旅游地产投资项目,正在成为大众投资品中的新宠儿,受到越来越多人的广泛关注。

别人的度假是消费,你的度假是投资

- 1 绿城酒店 品牌管理
- 2 按份拥有70年产权不动产证
- 3 每年全国免费住(最多15天)
- 4 每年分享酒店营业额



第三方监管,客源支持,无忧退出
三重投资协议助您安心投资

- 1 签约商业银行作为第三方资金监管机构,为酒店独立开户,全程监护营业额资金账户,收益由银行统一支付给投资人。
- 2 全球知名婚纱摄影基地——诺恒集团入驻酒店二楼,每年带来至少3万对旅拍新人客源,保障酒店拥有源源不断的运营支持。
- 3 管理公司承诺10后提供回购服务,投资者可转让回管理公司。

项目签约**绿城酒店**运营管理,于八月完成了竣工验收,目前爱空间家装已进场装修,预计年底即可营业。



三种精装套型,准现房,年底营业

看房热线:18258416468
18258244563

地址:杭州淳安千岛湖睦州大道519号



开发商:杭州商爵房地产开发有限公司
酒店运营商:杭州绿城酒店管理有限公司
项目官网: www.aidujia.net