



更多精彩内容
请登录本报新媒体平台
或拨打热线互动 报料
0551 65179666

楼盘销售

有楼盘打出了“首付 5%、首年 0 月供”
的促销海报,引发不少关注

通读
览天下 11

房企卖房拼了？ 楼市再现“首付5%、首年0月供”

今年的“618”已经到了收尾交卷的时刻。这个购物节,除了平台商家摩拳擦掌,同样也想凑一把热闹的还有房企。最近,有楼盘打出了“首付 5%、首年 0 月供”的促销海报,引发不少关注。活动是否属实? 买房人是否又真的能得到实惠呢?



1

“5%首付”楼盘,销售称只针对商业房产

近日,上市公司保利发展下属湖南公司的微信公众号“湖南保利会”发文称,在 618 购房节推出“首付 5%起”“首年 0 月供”等优惠政策,长沙、常德、衡阳、岳阳、益阳等地的 10 个在售项目将同步开展该活动。

要知道,长沙市目前仍执行首套房首付比例最低 30%的政策,另外,若所购房屋属于长沙市限购区域的,最低首付款比例为房屋总价的 60%。严格的限购政策也被认为是长沙楼市保持平稳的关键原因。

但这一看上去很劲爆的政策,事实上并非如此美好。湖南长沙一保利售楼处工作人员对中新财经记者表示,该活动属实,但落实到自己所在的楼盘,还是针对商业性质房产,即公寓、写字楼等项目,普通住宅并不参与此活动。

“目前长沙的公寓是没有户口、限购等限制措施的,但是首付需要五成。参加活动的话,5%的首付相当于一个定金,五成首付可以分期付,半年内补全就可以。”工作人员表示,该活动大概将于本周末截止,目前已经有不少人定下了房子,基本都是年轻人。

“可能公司在其他城市、其他楼盘里有些尾盘住宅也可以走这个活动,但目前长沙首套房还是要求三成首付,我们房企也不可能违规,还是得付到三成银行才能办理按揭,所以相当于只是缓解几个月的首付压力吧。”该工作人员补充道。

“这种做法对于房企确实可以加速去库存,提高销售业绩以尽快实现资金回笼。但是很可能会增加购房人的风险。”北京金诉律师事务所主任王玉臣也提醒,“5%首付”短期付款比较少,但是从长远看总额并不会减少。

“如果就是因为‘5%首付’而购房,购房者资金能力往往可能是有问题的,在透支自己的资金能力,如果将来不能及时支付,往往会产生商品房纠纷。”王玉臣说。

2

优惠活动其实也是“老套路”

有长沙房地产中介对中新财经表示,早在 2020 年 3 月前后,同样是受疫情影响亟需提振消费,湖南保利也推出过类似活动,包括部分项目 5%—10%低首付和长达 3 个月首付分期等。

两年之后,“旧事重提”,除了面对着同样不小的销售压力,此举和保利如今的野心也不无相关。

从各方面综合实力看来,保利发展可以说是折扣不打头的头部房企。以 5 月 26 日刚刚发布的《2022 房地产上市公司测评研究报告》为参考,万科、保利发展、中国海外发展分列前三。

经过 2021 年的洗牌,不少头部房企遭遇“滑铁卢”,而带着央企属性、屡遭质疑保守的保利却在下行周期风头日盛。

今年年初的年会上,已多年不再重提“重返前三”的保利发展却更进一步,首次提出“进三争一”的新目标。

6 月 12 日,保利发展公布 2022 年 5 月份销售情况显示,5 月公司实现签约金额 380.03 亿元,同比减少 36.04%,环比增长 24.53%。1—5 月,公司实现签约金额 1592.18 亿元,同比减少 32.22%。

据克而瑞公布的 2022 年前 5 月权益销售额排行榜显示,保利发展位列碧桂园、万科之后,名列第三。单就 5 月单月业绩而言,保利发展实现合约销售额最高,达到 380.03 亿元。

上述长沙保利售楼处工作人员也提到,目前楼盘并不愁卖。“现在我们住宅只剩下一楼二楼了,而且是不参加活动的。”

3

楼市确需更多放宽政策

“虽然是个别房企的个别行为,但也说明各地对于低首付等操作是默认的,也成为当前各地积极营销、鼓励购房的重要体现。”在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,降低首付比例是各地激活购房需求的一个重要手段,月供偿还方面也逐渐进行减压。

“房屋销售压力略大,政策面还是要进一步促进购房环境的宽松化。”严跃进认为,各地出现了一些新的创新内容,刺激力度更大,同时也形成了比较全面的组合拳,以有效化解房地产市场的交易风险。

仍以湖南长沙为例,5 月以来,长沙新房市场活跃度有所提升,但同比仍处于低位。据亿翰智库统计,长沙 5 月新房新增供应 52 万平方米,较上月减少 28%;成交了 64 万平方米,较上月增长 29%。而 2021 年 5 月的成交量则在 100—200 万平方米左右。

长沙近来对楼市调控的放宽也出手不断。4 月 20 日,长沙放宽人才落户限制,具有大专及以上学历在长沙就业人员可即时申报落户,享受在长沙购房资格。推动高层次人才在长株潭三市自由落户。

5 月 15 日,长沙再出奇招,提出已实现网签备案交房或已办理不动产登记的房屋,盘活供作租赁住房后,不纳入家庭住房套数计算。

“各地政策已经起到一定作用,看房人数在 5 月之后有明显上升,但去化认购率仍在历史性低谷。”中信证券研报指出,本轮周期下行叠加局部疫情影响,居民购房能力和意愿都受影响,再加上对交付的担心,政策尚待继续累积,才有能力推动销售走出低谷。

据中新社