清明节开启“补偿返乡”模式 楼市或将再迎“返乡置业”潮

■文/图 吴 帅

本周末即将迎来清明小长假,由于春节期间受“就地过年”倡议的影响,今年清明期间“补偿式返乡”开始频频登上“热搜”,不少在外拼搏的衡阳人也将选择在此时返乡,“返乡置业” 自然而然的被雁城各大开发商再一次提上促销“议程”。

“今年清明节的‘主题’已不单单是返乡祭祖,被冠以‘补偿式返乡’的清明小长假,相对来说赋予了更多的意义。”走访中,我市多家楼盘的营销人员认为,春节期间未能回衡的“返乡置业”人群可能会选择在清明出手,今年清明期间的返乡客将有很大机会撬动衡阳楼市当前的销售。

开发商积极备战 优惠折扣纷纷袭来

应对清明小长假可能会出现的返乡置业潮,开发商已有所行动。连日来,笔者走访我市多家楼盘发现,有不少楼盘的营销中心开始针对清明小长假布置一新,“清明时节表孝心,感恩父母养育恩”等广告语开始悬挂于显眼处,部分楼盘还取消了销售人员的放假计划。

“目前通过电话预约清明期间来看房的客户多了不少,而且很多客户都是从外地回来的返乡客。”位于石鼓区一楼盘的置业顾问小王告诉笔者,相比以往楼市清明节销售冷清的局面,单从目前项目接到的预约情况来看,今年清明小长假楼市情况要好得多,返乡客更是主力军。为此,小王对今年清明小长假也是充满着期待。

笔者在走访中也发现,不少楼盘对将要到访的返乡客户相当重视,把清明假期返乡的客户作为成交可能性较高的客户。有业内人士表示,按往年清明期间的经验来看,返乡客都是带着自己的父母家人等前来选房,购房热情很高。

与此同时,不少开发商皆表示,针对清明假期的返乡置业,大多在销售措施上更灵活一些,也将会推出一些特惠房来吸引购房者,针对于“返乡置业”的购房优惠折扣也正在紧锣密鼓的制定之中。如雁峰区某楼盘目前已迎来收关阶段,针对一些尾盘房源,更是直接就打出“3”字头的惊喜特价,而市面上也有不少热销楼盘给出看房报销路费等优惠。

购房者跃跃欲试 购房仍需货比三家

一方面是开发商纷纷 “备战”清明,另一方面,许多本地购房者也跃跃欲试。加上连日来天气晴好,有不少楼盘也吸引到了市民的到访,“听说清明期间会有一些优惠,趁着这几天来了解下市场。”在蒸湘区某楼盘,看房的市民刘先生告诉笔者,这几天自己也逛了不少楼盘,主要还是货比三家,从目前来看,价格还是很符合自己的预期,等到清明假期可能会入手。

同样准备在清明期间下手买房的还有马女士。“看了几家楼盘,都还不错,户型很合理,离学校又近,也方便到时自己照顾孩子”,马女士表示,孩子今年就要上初中了,为了给孩子营造一个良好的学习环境,准备在雁峰区买一套房子陪读,听说清明期间会有价格优惠,便来看看。

有业内人士表示,楼市目前的销售竞争更多的是策划竞争。现如今,在优惠力度方面,直接的折扣优惠对于购房者的吸引力不大,大多数购房者都认为特价房是最优惠的房源,如果楼盘正好又是现房销售,在清明小长假的竞争中,优势很大。

同时,对方也提醒广大“返乡置业”人群,清明小长假虽然只有三天时间,但是切勿仓促出手,买房时还需货比三家,保持清醒、理性购房,不可盲目,尤其要看清楚,是不是真的优惠,不要被所谓的打折让利冲昏了头,还需要客观、全面的考虑房型、环境、配套、性价比、交通、价格等因素。

未成年人如何继承尚有贷款的房产?

近日,市民周女士致电本刊热线8686264表示,称其父亲身患重疾,准备将名下一套尚有贷款的商品房以遗产的方式留给周女士尚未成年的孩子,她想询问孩子是否能继承该套房?又因周女士名下一直无房,孩子如果继承了该套房后,周女士再购房是否算二套房?

市不动产登记中心回复:周女士的小孩是可以继承该套房产的,但周女士父亲需以立遗嘱的方式将该房赠与周女士的小孩。今年1月1日起施行的《民法典》规定,自然人可以立遗嘱将个人财产赠与国家、集体或者法定继承人以外的组织、个人。因为外孙不是外祖父母的法定继承人,所以外祖父母需以立遗嘱将该房赠与其外孙。具体到办证问题,如该房具备分户登记条件,待周女士父亲去世后,周女士可持购房合同、遗嘱、死亡证明、亲属关系证明和相关完税凭证等材料申请办理分户不动产证。当然,涉及按揭贷款的,根据《民法典》的新规定,只要原抵押合同中未约定禁止转让抵押物,可以直接办理,但是原抵押权不受影响。

如果周女士的小孩继承了该套房产,周女士再购买房产,那么就会算为第二套房。根据国家有关政策规定,房屋套数是以家庭为单位计算,虽然周女士作为监护人代为申请将该房登记在其孩子名下,但是在孩子成年以前,依然按家庭成员名下登记信息计算房屋套数。

(吴帅)

1—2月,我省房地产市场 开发投资、商品房销售均创新高

近日,湖南省统计局发布消息称,受去年同期疫情防控、基数较低的影响,今年1—2月,我省房地产开发投资及商品房销售面积双双呈恢复性高增长,多个高增长数据表明,我省房地产市场供需两旺。

数据显示,1—2月,我省房地产开发投资总额达459.18亿元,同比增长37.9%,投资增速为近11年来最高。其中,住宅投资350.12亿元,增长42.1%,占房地产开发投资的比重为76.2%。分地区看,全省14个市州全部实现房地产开发投资正增长。增幅居前三的市州为郴州、怀化、岳阳,分别增长66.4%、65.6%、53.3%。其中,我市房地产开发投资增长28.0%。

商品房销售方面,今年1—2月,我省商品房销售面积达836.23万平方米,同比增长56.3%;创历年同期新高。其中,住宅销售面积增长57.9%,办公楼销售面积增长142.0%,商业营业用房销售面积增长42.7%。商品房销售额542.95亿元,增长69.7%。其中,住宅销售额增长72.9%,办公楼销售额增长148.2%,商业营业用房销售额增长47.1%。分地区看,14个市州全部实现商品房销售面积正增长。增幅居前三的市州为邵阳、岳阳、长沙,分别增长99.3%、92.6%、76.9%。

(本报综合)

楼市现“史上最热”一季度

今年一季度,重点城市新房和二手房市场热度显著走高,成交量同比均出现翻倍上涨的情形。

贝壳研究院29日发布的数据显示,2021年一季度,中国66城新房成交量同比增长近一倍,与2019年同期相比,增幅亦达到40%。一线城市开局市场尤其活跃,延续2020年年底的集中放量势头。与2019年同期相比,2021年一季度一线城市新房成交套数增长58.5%,二线城市增长32.6%,三四线城市增长43.8%。

二手房市场出现类似的趋势。全国重点18城2021年一季度链家二手房成交量创2017年以来单季成交新高,较去年四季度增长14%,约为去年同期的2.6倍。贝壳重点35城二手房价格指数也保持环比上涨,3月,35城整体指数环比上涨1.4%,较去年12月上涨3.0%。

一季度前期一线城市热度较高。贝壳研究院指出,特别是1月份,深圳、北京二手房成交量环比增超30%,上海环比增长20%,房价涨幅居全国前列。

楼市升温引发调控收紧。一季度以来,北上广深及海口、杭州、西安、成都等城市对经营贷违规进入房地产市场进行严格审查,对于违规使用者要求提前还贷。此外,银行针对房地产“定向加息”。3月,贝壳研究院监测60个城市平均首套、二套房贷款利率较去年12月分别提高6个、7个基点。

调控收紧后,重点城市2月和3月市场热度被抑制。贝壳研究院季报指出,二手房指导价对于深圳楼市的调控效果显著,新政周深圳二手房成交较新政前下降70%,二手房价格指数环比涨幅在1月后持续收窄,至3月止涨;上海一季度二手房成交量环比微降,春节后较春节前下降23%,二手房价格指数环比涨幅连续两个月收窄。

从新房市场来看,一季度新房成交面积较2019年同期大增124.7%的深圳,3月份成交量不及1月;二线城市3月成交面积较2019年同期也回调7.4个百分点;三四线则在核心城市拉动下整体成交增速上涨,3月成交面积较2019年同期增长5.3个百分点。

一季度以来,地方密集调控,重心向二手房市场转移。东莞、无锡、成都等城市出台政策明确建立或完善二手房网签交易价格发布机制。贝壳研究院数据显示,3月,35城二手房景气度指数降至40以内,为去年下半年以来首次出现回调。贝壳研究院预计,本轮由金融宽松、市场过热预期带来的上行周期将进入尾声,向下调整的拐点可能在二季度出现。

据红网