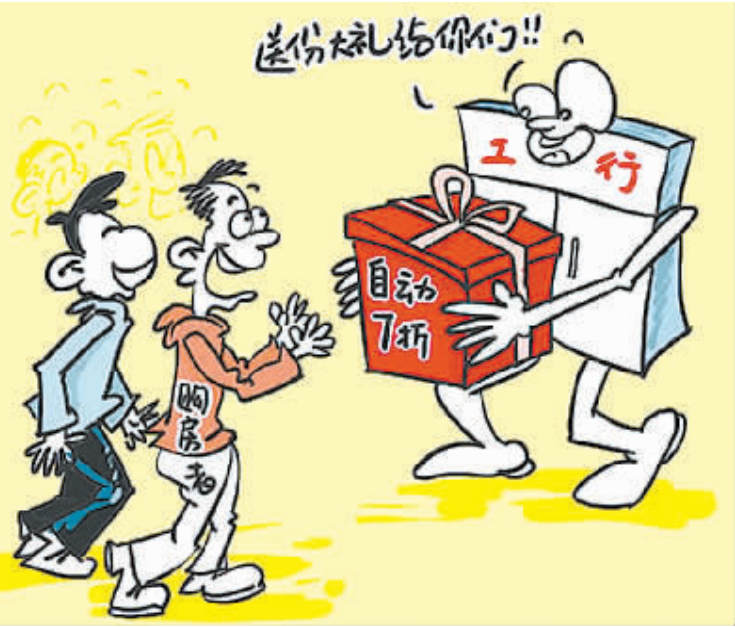


房产新政开启牛年楼市



本报综合消息 在牛年春节临近的时候,包括北京市建设委员会在内的九部门联合发布了《促进北京市房地产业持续稳定健康发展的实施意见》。该意见将进一步解决中低收入家庭住房困难,鼓励和支持住房合理消费,改善居民住房条件。这是继 2008 年 9 月中国人民银行多次下调人民币存贷款利率、存量房交易税费减免政策、普通住宅标准降低等救市政策不断出台后的又一救市之举。这无疑将进一步放宽京城房地产市场的发展环境,促进楼市信心的恢复。

春节部分项目销售淡季不淡 春节是中国人最重要的传统节日。由于外籍人员返乡过节或大众利用长假外出游玩等原因,许多购房需求被暂时搁置,市场成交一向较为低迷。但是,由于 2008 年很多项目销售不畅,造成存货较多,不少项目春节期间仍然大力促销,这使得部分项目在春节期间销售淡季不淡。特别是节日后半段,销售人员相继上班,看房的人越来越多。

节日后半段看房增多 据记者了解,多数项目在春节前半个月开始放假,有销售的也是个别人值班,大多数人都回家过年了,仅有少数项目在春节期间销售。不过,初四上班之后各项目看房人数开始增多。“我们是初四开始上班的,牛年开门迎客以来,每天都有成交。”智地香蜜湾的营销负责人说,作为近郊项目,实际表现超出预期;而华纺易城、天鹅湾、远洋沁山水等市区四环外项目,均在初四之后迎来多组看房热潮;城区保利百合花园等项目,看房人也比节前多出 3 成以上。

珠江帝景项目在年三十至大年初八照常营业,仅在春节长假 7 天内该项目就销售了 128 套,销售金额达到了 3 亿元。而富力地产的项目在节日的后半段,销售也大幅增长,销售额超过了 1 个亿。由于北京市房地产交易管理网系统节日期间停止使用,所以政策短期内的成交数据尚无法从官方渠道获取。不过,据该官方网站的统计,春节后的京城楼市商品房住宅销售整体数据与春节放假前一

周成交相比呈上涨态势,商品住宅销售套数为 1338 套,与春节放假前一周的正常交易日相比上涨 19.46%,期房商品住宅总销售签约套数为 887 套,比春节放假前上涨了 1.11%。现房商品房签约套数为 451 套,环比春节放假前一周上涨了 92.74%。

协成机构房地产经纪公司副总经理刘欣指出,市场在售项目利用节日因素加大了促销宣传力度,因现房购买现住的优势,加上一些现房开发商的打折力度较大,使得节后第一周现房的成交高过春节前一周的成交。

春节促销力度大 记者了解到,在春节期间全北京市进行节日促销的项目大约有 12 个,大部分位于四、五环附近,均为一些老项目,其中珠江帝景项目更是年三十至大年初八照常营业。在售项目则利用节日因素加大了促销宣传力度,春节前就有位于 CBD 某售楼盘推出直降 8000 元/平方米的特价房,挑起春节期间北京楼市的又一轮打折热潮。

在牛年春节,京城楼市新一波打折促销大戏已经上演,部分开发商甚至打出“春节期间购房 8 折优惠,总价可省 100 万以上”的大力度促销招牌。位于望京的合生麒麟社,自春节前该项目传出 1.08 万元/平方米的消息后,销售现场即使在春节几天也是人流不断,目前对公开起的起价调整为 11800 元/平方米,但是仍比目前望京区域的其他项目低了近 4000 元/平方米。位于昌平的某楼盘推出十套特价房,最低 9.3 折优惠,位于回龙观某楼盘春节期间推出每平方米 6500 元的特价房。

业内人士认为,出现春节期间北京楼市项目大幅度优惠的现象,主要是由于目前楼市积压情况比较严重,导致楼市销售旺季提前到来。此外一些上市公司面临着今年 3 月份的年报压力,因此不惜成本低价抛售的现象也可能出现,再加上春节前北京市政府出台的鼓励楼市消费政策,消费者观望情绪有所松动,因此预计未来的半年内,将是北京楼市最后的“促销期”,也是消费者、投资者进入楼市的最佳时机。

销售战提前打响 根据国家统计局的最新数据显示,截至 2008 年 11 月末,全国商品房空置面积达 1.36 亿平方米,同比增长 15.3%,增幅比前 10 个月提高了 2.2%,在 2009 年房地产业面临着巨大的销售压力,因此北京不少项目才选择将销售期提前至春节。

与此同时,伴随着大量存量房需要消化的是,今年各大房企在 2007 年疯狂拿地的项目全部面临着扎堆上市的情况。不久前,世茂房地产表示今年将推 30 余盘上市,目标销售额将达到 150 亿元,同时富力地产也表示销售规模将大幅度增加,扩展到 38 个新盘的供应总量。此外,金地公司也表示今年会将加大上市量。

这些行业领头羊的表态,显示出今年市场的供应量将大大高于去年。显然,今年房企不再指望通过提高楼盘售价来增加销售业绩,而是通过提高销售量实现销售目标。

因此不少业内人士预计,今年上半年房价将可能见底。全国工商联房地产业商会 Reico 工作室就认为,2009 年下半年房价将会止跌企稳,这些信息的传递也让市场上不少有刚需的购房者是在牛年春节的这个假期不再观望而手选房。

市场供给力度继续加大 实施意见中强调,加快落实 2009 年新开工 850 万平方米建设计划,抓好在施的保障性住房和限价房工程建设。这是政府继续扩大房地产市场的供给量,通过中低价位、中小套型普通商品房供给力度的加大,来解决居民自住、改善类住房等购房需求的措施实施。

同时,支持房产开发企业合理的融资需求。实施意见中也明确提出商业银行应加大对中低价位、中小套型普通商品房住房建设特别是在建项目的信贷支持;对有实力有信誉的房地产开发企业兼并重组有关企业或项目,提供融资支持和相关金融服务等,以此来保障房地产开发企业的资金运作,从而进一步保障房地产供给量的增加。

新政中还规定,开发商拿地由于资金困难不能按时付款的,可根据实际情况批准延期。业内人士认为,这是北京市第一次对开发商的资金链进行直接的扶持。如果其地方效法北京,势必会对房地产市场产生深远的意义。

孟奇认为,土地款的延期支付是鼓励开发商继续新项目的开发,以维持未来新房供应量的稳定,以免影响到未来市场的供求关系,推动房价再次上涨。

二套房贷政策适度放宽 实施意见中,除继续强调对已贷款购买一套住房的居民,再贷款购买第二套普通住房的,比照执行首次贷款购买普通住房的优惠政策外还特别提出,对其他贷款购买第二套及以上住房的,贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定。北京中原三级市场研究部的专业人士指出,将二套房住宅贷款的利率交由商业银行自主合理确定,意味着二套房贷政策

的适度放宽,虽然具体的操作还有待各商业银行出台相关细则,但这无疑将进一步增加房地产市场的需求量,从而进一步促进 2009 年房地产市场回暖。

业内人士还认为,北京新政中对二套房的松绑是最大利好。21 世纪不动产高级分析师孟奇分析,二套房政策很大程度上抑制了改善性需求,目前市场中的主体依然是自住型需求,但二套房松绑再加上贷款的低利率,能够有效刺激改善需求的释放,对于市场的回暖会起到非常明显的作用。有数据显示,第一套自住型需求在 2007 年和 2008 年只占到 2 至 3 成,即 7 成以上的购房者是改善型需求。

暂停执行限外政策 在实施意见中,明确表示,自 2009 年 1 月 1 日至 12 月 31 日,暂停执行《关于规范境外机构和境外个人购买商品房的通告》(京建交[2007]103 号)中,对境外个人在京购房的居住年限和所购房屋的有关规定。

在境内工作、学习时间超过一年的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住商品房,不得购买非自用、非自住商品房。在境内工作、学习时间一年以下的境外个人,不得购买商品房。港澳台地区居民和华侨因生活需要,可在境内购买一定面积的自住商品房(暂定只能购买一套住宅)。境外个人在本市购买自住商品房的,一人只能购买一套住宅。

孟奇表示,限外政策的初衷是为防止境外热钱对境内资产的投机行为,在目前全球性金融资本市场疲软现状下,再加上住宅市场外资购房本就不占主体,因此短期内并不会引起外籍人士购房的热潮,而且一年的政策期限也为政策的调整留有余地。但自 2007 年开始执行“限外”政策以来,北京高端住宅产品出现滞销,所以限外暂停还是利于促进北京中心城区特别是 CBD 区域的高端住宅产品销售。

住房公积金按月提取 2 月 4 日,持有联名卡的北京公积金缴存职工可以约定按月提取公积金。目前可选的提取周期有一月、一季度、半年、一年。目前,这部分人已经占到公积金缴存人总数的 50%,这部分职工可以按月提取公积金。在公积金联名卡普及后,公积金中心和发卡行开通网上银行功能,通过银行汇款,进一步简化公积金贷款的申请流程。

未来职工购房者使用公积金在免受年提取次数限制的同时,只要是公积金账户处于缴存状态的职工,均可按月提取公积金,而且,

房地产、家装、建材、太阳能行业

监督热线

为了有效规范房地产、建材、太阳能、家装等行业的经营行为,预防欺诈消费者行为的发生,引导市民正确消费并树立正确的维权意识,周口日报·房地产工作部特开设新闻监督热线,欢迎广大读者及时拨打热线提供新闻线索。

新闻热线:13346830008

13353940198

13592221006

13592221001

13592220033

13939492989

大地产理事单位



还将有望按照自己的需要“预约”提取,初步考虑按季度“约取”。根据之前的《北京住房公积金提取管理办法》,购买、装修、翻建普通商品房的职工每年只能提取一次公积金,购买政策性住房的家庭每季度可提取一次公积金。“这些限制,实际上造成了对大多数购买商品房职工的歧视和不公平,而同时由于每年提取频率过低,也影响了职工使用公积金。”北京住房公积金管理中心新闻发言人李持纓表示。

不少市民认为一年提取一次公积金的周期太长,在缓解还贷压力上的感觉不明显。按月提取的话就可以缓解压力,在取消了次数限制后,今后只要是公积金账户处于缴存状态的职工,均可按月提取公积金。此外,《通知》还对在房屋修理、房租支付中,可提取公积金的比例做出相应调整。李持纓表示,这样做的目的是为了提高公积金的利用率,减轻贷款职工的住房消费负担。

房贷七折开始实施 到目前为止,各大行的优惠细则基本出台,已有不少市民享受到了七折优惠利率。农业银行要求存量房贷在 30 万元以上,没有逾期还款等不良信用记录,原贷款利率浮动比例执行基准利率的 0.85 倍均可自动调整。但如果存量房贷金额在 30 万元以下的需要个人主动申请,由银行审核。

中国银行要求首套自住住房,在 2008 年 10 月 27 日之前在中行成功办理浮动利率个人住房商业贷款;当前还款正常且贷款期间无不良还款记录的客户均在本次打 7 折调整范围之内。

建设银行目前仍要求客户提出申请,相关人员表示,客户应主动到经办行询问如何享受七折优惠利率,目前建行对申请时间还有限制,希望客户尽早申请,可以尽早享受优惠。据悉,许多银行对申请成功的客户采用短信通知的方式。

交行细则规定,对于新增客户首次贷款购买普通自住住房,可首付 20%,利率最高优惠至 0.7 倍。关于存量客户的房贷利率是否调整,交行正在研究制定政策。其他银行方面,民生、华夏和南京银行凡是首套住房、资信状况良好,没有逾期拖欠记录的,且以前就享受 8.5 折利率优惠的客户,系统将随元月 1 日起,自动将这部分客户的利率降为 7 折。

(赵丽萍 张蓓)

圣象地板刮起“自然风” 健康和环保成为今年两大主题

本报讯 (记者 任富强) 提起地板,或许市民都不在停留在以前只讲“款式、价格和质量”等表面文章的年代,日益“挑剔”的装修业主大多会用成熟眼光盯住“健康和环保”等重要指标。记者近日走访周口建材市场发现:地板行业正悄然刮起“自然风”。

春天是市民装扮新家的好季节。记者昨日在大庆南路建材城看到,前来挑选瓷砖、木地板的市民络绎不绝,与往年不同的是,业主们不只是简单的问问价格或看看质量就作决定,而是更多地询问“瓷砖对人体有没有辐射、木地板用的漆是否符合国家标准”等,还有的了解的更“专业”,整体效果要突出原生态。作为有十几年做木地板专业经验的圣象地板周口专卖店一位销售员告诉记者,近年来,业主选择木地板的火速增加。

多层实木复合地板更流行 在没有装修过自己的房子前,业主大都是装修行业的“门外汉”,甚至开始装修前感到无所适从,有的只听信朋友说木地板贵,就毫不犹豫的选择瓷砖。有的认为瓷砖对人体有辐射危害,就盲目选择木地板。从事多年专业铺地板经验的圣象地板周口专卖店的李师傅告诉记者,前面两种看法都偏颇,从整体成本上讲铺木地板并不比瓷砖贵;就目前市场上流行的风格看,

最亮的不一定是最好的 ——“欧普照明”为你支招买灯具

记者 任富强 “这个吸顶灯款式新颖,才 40 瓦,亮得像 100 瓦一样,这款一定是好灯。”市民买灯具时,如果有这种判断,那你就大错特错了。为了帮市民走出这种买灯具的误区,记者近日走访了许多从事灯具专卖工作多年经验的业内人士,他们提醒市民:买灯不能只看表面,最亮的灯不一定是最好的。昨日,记者在大庆南路建材城几家灯具专卖店观察到,位于二楼的太平洋灯饰生意很红火,前来购买灯具的市民有的在精心挑选着灯具,有的在认真聆听销售员讲解购买灯饰的技巧。当天上午,经销员耐心讲解挑选,市民李先生终于找到了适合自己“口味”的欧普灯具。李先生深有感触地说,“现在我才明白,买灯得主要看它的两个功能:装饰和照明,欧普灯具除

遗失声明

苗林忠医师资格证不慎丢失,执业证编码:14141270000093,声明作废。

2009 年 2 月 22 日

拍卖公告

受有关单位委托,我公司定于 2009 年 3 月 10 日上午 10 时整,在周口市八一一路军分区招待所 4 楼会议室举行拍卖会,公开拍卖以下标的:

- 一、位于周口市川汇区工农路东侧周口军粮供应中心所属营业房一间,建筑面积 47.55 平方米。
- 二、位于周口市六一路与新建路交叉口西南角营业房一间,建筑面积 43.76 平方米。
- 三、位于周口市六一路与新建路交叉口西南角营业房一间,建筑面积 45.21 平方米。
- 四、位于商水县文化路检察院东路北门面房五间,合计 195.39 平方米。
- 五、商水县宇泰机械制造有限公司所有的位于该家属院楼后



四成城市房价跌回一年前 9 月或将回暖

本报综合消息 国家发展改革委、国家统计局的调查显示,1 月份全国 70 个大中城市房屋销售价格同比下降 0.9%,这是该指数继去年 12 月首次出现同比下降以来连续再降,而且降幅还扩大了 0.5 个百分点。记者调查发现,在长时间的博弈之后,越来越多的开发商开始加入降价行列,在各方配合之下,楼市或许会在今年 9 月以后逐渐回暖。

房价连续下降 值得关注的是,列入统计的 70 个大中城市中,新建住房销售价格同比下降的城市有 28 个,占到了四成。其中深圳、广州、厦门、南京降幅居前,同比分别下跌 16.5%、9%、5.6%、5.2%,深圳成为全国唯一一个价格跌幅超过两位数的城市。而以环比来看,全国 44 个城市新房价格下跌,超过统计城市的六成。

在素来被视为楼市风向标的上海和北京,1 月房屋销售价格同比分别下降 2.3%和 0.2%。据北京市统计局相关人士介绍,这是北京房价

自 2004 年以来首次出现同比下降。

但这两个一线城市房价下跌的动力结构则有所区别。在上海,由于开发商积极降价,新房价格跌幅大于二手房。记者从房产中介了解到,由于在元宵节前后不少开发商集体打折促销,已经有多个板块出现二手房价格高于一手房的“倒挂”现象。

而北京 1 月份新建住房价格仍同比上涨 0.4%,其中 90 平方米及以下新建住房价格同比上涨 1.3%。但二手房价格同比下降 1.7%,带动了房价整体下跌。分析人士认为,二手房降价具有风向标意义,因为北京住房交易市场中,二手房的数量已经与新建住房持平。这部分房屋降价将对新房的价格形成打压。

开发商:且用降价换“春天” 当下,深陷寒冬的中国房地产业无疑在苦苦地“等一个春天”,在政策层面频频出台一系列利好之后,只欠的一缕“东风”,恐怕就是开发商积极配合、适度降价了。各城市房地产市场的走势也有力证明,

合理的降价促销能有效刺激成交回暖。对此,龙头老大万科可谓深谙其中真味。继去年率先扛起促销大旗、用降价换取市场占有率之后,今年开春,万科在上海和深圳两地再度领衔降价,优惠覆盖旗下所有在售项目。据万科方面统计,1 月 23 日至 2 月 2 日春节期间,深圳万科各大在售项目实现成交 80 套,成交面积达到 8582.32 平方米,成交金额逾 1.5 亿元。

在上海,万科降价带动了绿地、合生、保利等大型开发商启动价格调整。除了外环地区,一些地段较好的内中环楼盘也加入了促销队伍,如上海不夜城板块的卓悦居、闸北大宁板块的嘉宁荟、长宁 88 等楼盘,价格最低达到 8 折。

而在持续的博弈之后,降价的战火最终燃至价格堡垒北京。与春节期间不痛不痒的折扣相比,春节后北京降价幅度加大的楼盘约 20 个,部分楼盘降幅超过 30%。

据中国房地产业协会副会长

兼秘书长朱中一透露,2008 年全国完成商品房住宅的销售面积是 12000 万平方米,商品房的销售额是 24071 亿元,其中商品住宅的销售是 24024 亿元。新建商品住宅的销售面积同比下降 20.3%,下降的省市区市达到 26 个,其中北京、福建、湖北、广东等省市区市同比下降幅度在 20%以上。与此同时,商品住宅的空置面积达 9069 万平方米,同比增长 23.3%。毋庸置疑,要消化巨大的库存,仍然需要价格的配合。

房价未来:9 月走势是关键 易居克而瑞(中国)研究中心首席研究员陈啸天认为,综合来看,市场回暖取决于经济形势、金融环境、国家政策、房价调整这几大因素。尽管目前宏观经济形势尚未明朗,但房地产信贷环境已大大改善,今年还有望进一步放松,对于房地产行业新的鼓励政策也可能进一步出台。在这个节点上,开发商能否“有所作为”,将很大程度上影响市场回暖。

他认为,每年的 9 月份是楼市

(姚玉洁)