

51.4%

让人高兴不起来的数字

李国阁

51.4%:2010年我市中心城区商品住宅成交均价上涨的数字;

6.4%:2010年我市中心城区商品住宅销售量环比上涨的数字;

57%:以按揭贷款方式进行付款购房的购房者比例;

2255元/平方米:截至2010年11月我市中心城区商品住宅均价;

2874元/平方米:2010年11月我市中心城区商品住宅均价。

这是周口市房地产交易管理处为2010年我市房地产市场开出的“成绩单”。

看过这一组数字,许多市民难免愕然:周口的房价怎么上涨这么快!心中的滋味一定很复杂。

2010年,面对着房价上涨过快的情况,国务院接连出台了“国十条”、“新国四条”、“新国十条”、“国36条”等房产政策,相关部门也出台相应的调控措施提高首付款、提高贷款利率、停贷、加息……这些被认为是史上最严厉的房地产调控政策,目的是抑制房价过快上涨,最大限度地惠及民生。调控归调控,抑制归抑制,但房价普遍上涨却是不争的事实。令人高兴的是,严厉的房地产调控政策收到了成效,2010年国内大中城市房价上涨过快的势头得到了遏制。

房价上涨在情理之中,是市民能够接受的,只是作为经济不发达地区的周口,一年内房价上涨了51.4%,大家就吃不消了,自然满腹委屈,怨声不断。试问,哪个家庭、哪个人的收入比上年上涨了51.4%?如果有,肯定是极少数。

买房的市民中,当问及房价何以上涨这么快时,得到的解释无非是建筑材料上涨厉害、地价高等等。2010年,建筑材料价格确实有明显上涨:钢材年中涨到5000元/吨,比2009年上涨2000元,但与2008年的6000元/吨相比还有一定差距;水泥和砖确实是史上最高,分别是400元/吨、0.3元/块,水泥涨了一倍,砖涨了三分之一;人工工资也达到史上最高,目前是90~100元/天。

周口市国土资源局地产中心的一位负责人透露,这几年周口中心城区的地价在上涨,比如东新区的地价,2008年以前为30万元左右/亩,2010年出让的一块地为60万元左右/亩。有一个问题要搞清楚,2010年,周口中心城区开发销售的楼盘基本上是前几年拿到的土地。综合分析可见,建筑材料上涨幅度和地价都不足以支撑51.4%的涨幅。

在商言商,是商界流行的一句话,这句话的背后无疑是商家要追逐最大的利益,使利润最大化。售楼员的话能得到验证:“房价是公司定的,我们没权利优惠。”买房想有大的优惠确实不易,可见开发商售房的心情,在他们的共同努力下,取得51.4%的成绩。

话说回来,51.4%的成绩也不全是开发商造成的,也有购房者的“功劳”。回头看看,2010年,周口许多楼盘开盘时基本是门庭若市,为抢一套房动粗者有之,为排一个号等一夜者有之。供不应求,市场喜人,谁不牢牢把持房价呢!周口有钱人真这么多吗?刚性需求真这么大吗?我看未必,原因是跟风者大有人在。2010年,57%的购房者选择了按揭贷款就是佐证。

## 一月份,房奴们别忘了多还一笔“加息钱”

房奴们注意啦!元月开始,对于背着贷款的你们,或者第一件事情就是要先到银行,往自己的贷款账户里多存上一笔钱了。

据了解,由于大部分银行的利率调整都从1月1日开始,因此大部分房贷族的月供将从1月份开始增加,提前了解自己月供增加情况,在扣款日前存入足额的款项,可避免因扣款不足而导致逾期还款记录。

100万元贷款,月供约增加100~350元

去年,由于央行的两次加息,使得5年以上贷款利率由5.94%上调为6.4%;5年以上公积金贷款利率也由3.87%上调为4.30%。

不过,虽然基准利率一致,但是目前房贷市场利率却千差万别,有的享受商业贷款的7折优惠利率,有的利率则需上浮10%。因此,对于享受不同利率折扣的人而言,今年需要增加的月供并不相同。

例如,以100万元、剩余供款期在15年左右,以等额本息方式还款的房贷为例,如果享受的是7折利率,则两次加息将使月供增加163.41元;如果是上浮10%的利率,则月供增加280.88元。

总体而言,每100万元剩余贷款月供增加100~350元左右。而具体到每一个人需要增加多少,银行相关人士建议,第一个月可以多存几百块,等第一个月扣费下来算一算就清楚了。

如享7折利率,提前还贷不划算

利率的上调,也使得不少人考虑是否应提前还贷的问题。经过两次加息后,5年以上公积金贷款利率上调为4.30%,5年以上商业贷款7折利率上调为4.48%,整体而言,仍低于目前的通胀水平(以去年11月5.1%的CPI水平为例),因此对于这部分人而言,持有贷款实际收益是正的,因此不宜提前还贷。留着提前还贷的钱用来消费或者投资,远比提前还贷强。

更重要的是,利率折扣是在贷款剩余期限内长期有效的,可以说是银行送的“大礼包”。在目前的信贷紧张环境下,一旦提前还贷,以后再想从银行贷款,就很难再获得下浮利率了。

利率有上浮,提前还贷要想好

但是,对于执行基准利率尤其是上浮利率的房贷族而言,是否提前还贷,则应视自己的投资风格而定。目前,5年以上房贷基准利率为6.4%,上浮10%的利率



则为7.04%,这都高于目前的通胀水平,也有可能高于明年全年的通胀水平。从投资角度来看,目前要想在资金有保障的情况下获取5%以上的投资收益率,还是比较难的。因此,对于保守型投资者而言,可考虑提前还贷。

个别银行并不从1月起调整

不过,也有个别银行不是自1月1日执行新利率的,如深发展

银行的个贷业务经理表示,该银行的房贷利率调整是按放款日来调整的,假如客户的放款日是去年5月1日,则利率从今年5月1日开始才会调整,因此在今年5月份前月供仍可保持不变。由于每个客户的放款日不同,因此月供调整时间也不同,房贷族们需向客户经理了解自己的放款日,到时记得多存几百元。

(詹青)

## 去年市区房屋成交2351套

比前年有所下降

□晚报记者 孙建珍

本报讯 刚刚过去的2010年,经过了多次楼市调控,我市的商品房销售市场也受到了影响,市民购房行为更加理性。记者昨日从市房地产交易管理处获悉,2010年,市区房屋共成交2351套,其中新建商品房销售1614套,存量房(二手房)销售737套。

来自市房产交易处统计的数据显示,2010年新建商品房销售1614套,存量房(二手房)销售737套。

记者走访了市区的几处楼盘和房产中介,相关负责人均表示2010年全年未出现交易火爆的情况,“相比往年‘大方’出手的情况,去年的购房者表现了一种更加理性的心态。”市区七一路上一楼盘的工作人员告诉记者,现在看房的

市民只有选到性价比满意的房子时才会选择出手,否则会继续选下去,这也一定程度上形成继续观望的心理。

市房产交易管理处相关负责人分析,虽然去年我市中心城区房屋交易量与前年相比有所下降,但去年我市中心城区商品住宅销售量环比仍上涨6.4%。成交均价上涨了51.4%。可见,受国家

政策宏观调控和地方政府的影响,我市中心城区商品住宅销售是稳中有升。该负责人还表示,下一步将我市继续完善房地产市场结构,增加面向中间社会,中等收入家庭的政策性平租房,力求快速转变商品房市场供求关系。同时,增加住房有效供给,增加居住用地有效供应,抑制居住用地出让价格非理性上涨;调整住房供应结构,明确保障性住房、中小套型普通商品住房的建设数量和比例;加快保障性安居工程建设,利用各种宣传形式,打造我市楼市信息平台,促进住房消费。(线索提供 郭成军)

## 浅析周口房价快速上涨的原因

去年1月份,《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》下发,去年4月,《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》“利剑出鞘”,2010年,可谓是史上最严调控年。但是,政策很给力,调控却有压力,我市房价从去年年初的1700多元到11月份的2800多元,房价上涨51.4%。究竟是什么力量让房价在强大的宏观调控压力下坚挺依然,成为困扰全社会的“迷局”?近日,记者走访开发商、房产中介、投资者、消费者,试图在这种拉网式的采访中,寻找问题的答案。

如今经过调控,政策越来越严格,以往没有实力的开发企业纷纷转行。纵观我市的房地产开发企业,从以往本土开发商为主逐渐

转向品牌地产公司,各大公司携巨资前来,是拉动房价上涨的主要原因。

经过2010年的严格调控,地产公司重新洗牌,他们经历过政策的严冬,抵御过资金压力带来的毁灭性打击,投资越来越理性。许多开发商不再以高速扩张为主,他们用足够的现金做好土地储备,以往提前预售的现象也逐渐变为捂盘惜售。

3500元、4000元、4500元每平方米甚至更高,就这样,我市的房价被进一步抬高。1万抵2万,3万抵5万,5万抵7万,一些诱惑性的开盘政策受到市民的追捧,但优惠过

后,市民并不知道开盘房价,隐约之间,市民被供不应求的假象所迷惑,争相抢购导致房价上涨。

这样就再次暴露出监管漏洞,国家明令规定房地产开盘要一次性放出所有房源,并公示房屋出售价格,而如今,在捂盘惜售的怪圈中,让我市的房价节节攀高。有些房产公司明明开发量很大,但开盘没几天,就已传出房子销售一空的信息。去售楼部看房,售楼员也确确实说无房可售,但不到半月,又有几套珍稀房源发售,而且位置越来越好,房价越来越高。

目前高高在上的房价,并没有

抑制市民们购房的热情。首先就是有刚性需求的客户,他们是80后的一代,目前正处在创业阶段,不喜欢与父母同住,虽然房价高,但也需要有自己的住房。其次就是投资者,萎靡不振的股市,再加上3%左右的CPI上涨压力,也让许多投资者进入楼市。

观察目前几大拉动周口房价的开发企业,他们的土地都是几年前拿到的,楼面地价只占房价很少的比率,高额的房价给他们带来很大的盈利空间。在资金链充裕的情况下,开发企业捂盘惜售,这是房价上涨的最重要原因。监管部门应加强房地产企业的监管力度,进一步透明房价,消费者也应控制自身的投资热情,让房价逐渐回归理性。(巩文)