

央行

连续加息

楼市遭遇“霜降”

本报综合消息 中国央行 5 日晚间宣布,自 2011 年 4 月 6 日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。业内人士分析,连续加息将与一系列政策形成合力,对调控中的中国楼市形成深远影响。

这是自去年 10 月以来中国央行第四次加息,至此,金融机构一年期存贷款利率将分别达到 3.25%和 6.31%。

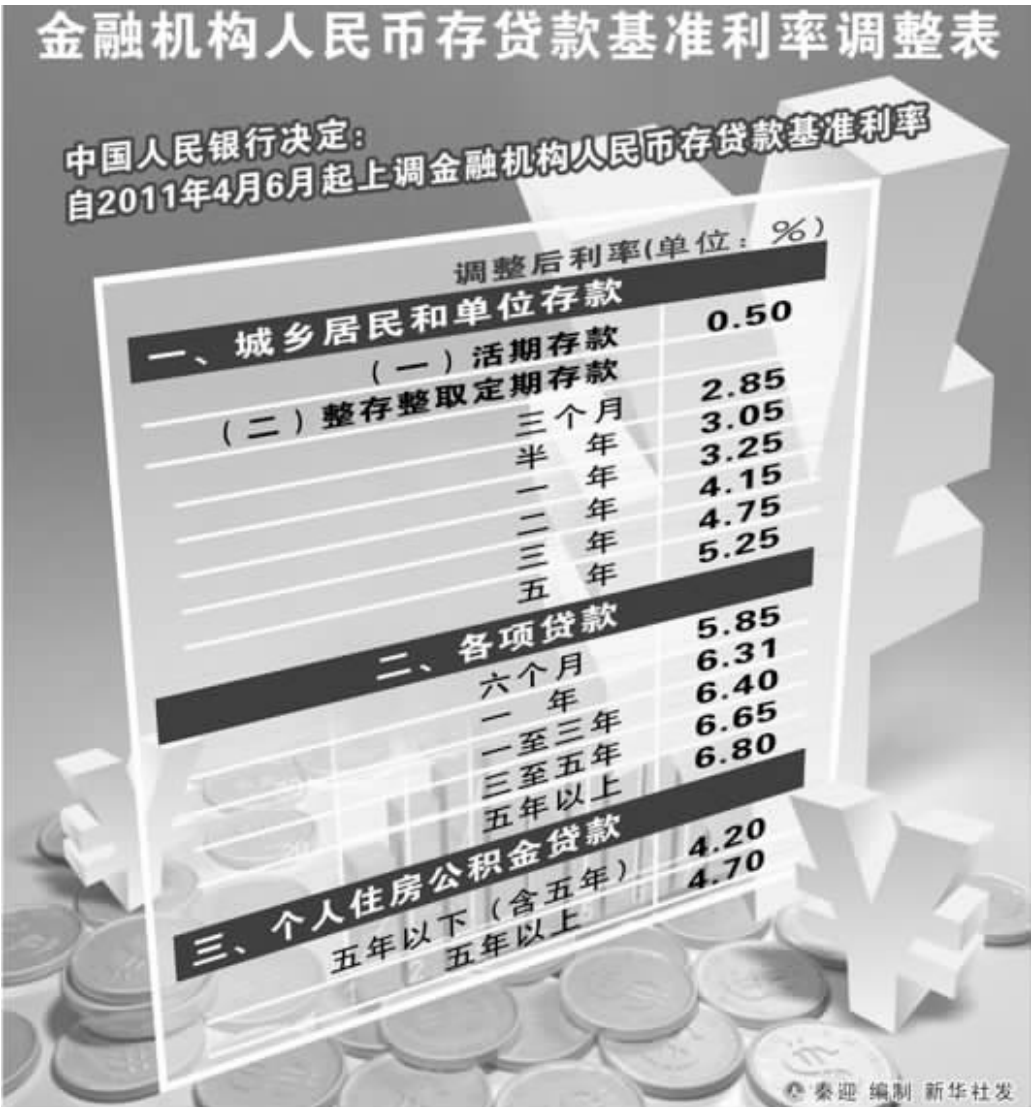
上海易居房地产研究院综合部部长杨红旭认为,4 次加息后,本轮加息周期次数或已过半。这次加息将会有效叠加此前出台的有关楼市的各项调控政策,量变转为质变将是必然之势。他认为,房地产企业资金链将明显紧张,同时个人房贷也将进一步受到抑制,加之“国八条”的影响,预计第二季度楼市将现促销潮。

长江证券房地产分析师苏雪晶认为,此次加息对开发商的心理影响较大。货币政策与调控政策双管齐下,不仅抑制了投资投机需求,甚至部分刚性需求和改善性需求也被抑制,造成春节后一二线城市成交量急剧下跌。“政府对于地产业的调控暂时看不到松动迹象,因此降价促销是开发商的必然选择,预计二季度各大房企的推盘量将逐渐增大,打折促销的楼盘数量和优惠幅度也将加大。”

从房地产公司 2010 年年报看,房地产公司存货的增加和经营现金流的减少,也说明房地产行业在资金上更加紧迫。一位常年在房地产市场一线调研的人士表示,根据近期的观察,房地产行业的基本面确实在恶化,如果银行信贷在未来一个季度仍不“松绑”,人们期待已久的降价可能来临。

对购房者来说,4 次加息过后,5 年期以上贷款利率由 5.94%提高至 6.80%,加上房贷优惠利率基本上取消,购房者贷款成本的增加更为明显。

以 20 年期 100 万元等额本息的房贷为例,按 8.5 折优惠利率计算,4 次加息后月均还款额由 6626.66 元提高至 7037.97 元,每月还款额增加 411.31 元;按基准利率计算,4 次加息后月均还款额由 7129.74 元增加至 7633.4 元,每月增加 503.66 元。而按现行贷款利率计算,房贷利率 8.5 折优惠和基准利率间,每月还款额相差数百元,换句



话说,现在贷款比去年 10 月 20 日前贷款月供要多出近 1000 元。

国家统计局发布的 2 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况显示,与 1 月份相比,2 月份环比价格下降的城市个数增加 5 个,价格上涨的城市个数减少 4 个,同比涨幅回落的城市有 31 个,房价过快上涨的势头得到了遏制。

业内人士分析认为,随着 1 月底“国八条”的出台,楼市正在步入“量跌价滞”的状态。与此同时,开发商资金来源增幅快速回落,资金面

趋紧,加大了市场降价的压力。

中国房地产指数系统百城价格指数公布的数据显示,今年 3 月全国 100 个城市住宅平均价格较上月上涨 0.59%,其中 82 个城市价格环比上涨,两个城市与上月持平,16 个城市环比下跌。

上海中原地产闵行区分店的一门店的业务员说:“不断加息还将与限购、提高首付等政策形成合力。在目前的形势下,购房成本的增加将再次加重市场的观望氛围,这是在为市场注入‘冷却剂’。”

不过,也有业内人士担心成交上升之后房价又将迎来涨势。比如,中国房产信息集团的数据显示,3 月上海一手住宅成交达到 40 万平方米,环比 2 月的 17.2 万平方米上升了 132%。该机构分析师认为,由于大量推盘后的成交还没能在网签数据上反映出来,加上 4 月将会有更多的楼盘上市,预期 4 月份的成交量仍将保持较快长态势,一旦各售楼处的成交业绩良好,开发商就有重新提价的可能。

(新华)

金碧新城

移步换景漫墨香

读本好书,或掩卷沉思,或心远清幽,或豁然开朗……

交一挚友,或两肋插刀,或把盏尽欢,或相念江湖……

买处尊宅,或身泊心静,或旅尽休憩,或安家养性……

而金碧新城,逛之如观园,品之如清茶,读之如佳章,悠然漫墨香……如好书,似挚友,恰尊宅。

近水而尊,悄居沙颍河畔,沐清风,浴阳光,柳岸绿径中品茗静心,纵万般思绪,已随东水而逝。金海大道、银珠大道与文昌大道如经纬连接临近公园、超市、医院、银行、市场……谈笑至商场,信步至社区。

小区景观秉承“天人合一”理念,以自然为蓝本,融现代都市休闲文化为底蕴,让灵性的自然景观作点缀,诠释现代人对园林式居住文化的领悟。让置身于景观雕塑中,让神随流水潺潺而飞,让心泊于主题广场、溪旁岸边,夫复何求?

百年大计,教育为本。周口一高、恒大中学、前进小学……近水楼台。昔有孟母三迁择私塾而育子,今有远见之士乔迁金碧新城闻墨香。

出则有繁华闹市,三五碎步望见校舍数栋;入则隐幽宅静地,万千烦事抛却脑后清心,居金碧新城,理想人文氛围,舒适居家首选。

(王永剑)



我的社区幸福生活



卖二手房 先提供“房屋状况说明书”

4 月 1 日正式实施的《房地产经纪管理办法》规定,卖二手房要提供“房屋状况说明书”。同时,房屋中介必须与委托人签订房屋出售或出租的经纪服务合同才可以开展业务。

房屋中介先签合同后“上岗”

《房地产经纪管理办法》第三章第十六条规定:房地产经纪机构接受委托提供房地产信息、实地看房、代拟合同等房地产经纪服务的,应当与委托人签订书面的房地产经纪服务合同。这意味着《办法》施行后,中介公司必须与委托人签订房屋出售或出租的经纪服务合同才可以开展业务,出售房屋的来源将得到保障。

在业主与经纪公司签订服务合同后,不仅可以保护业主的私人信息,而且可以避免中介公司通过虚假房源吸引消费者,抢占客源,大大改变房地产经纪行业现存的恶性竞争状况。

租售房需提交“房屋说明书”

《房地产经纪管理办法》第三章第二十二条规定:房地产经纪机构与

委托人签订房屋出售、出租经纪服务合同,应当查看委托出售、出租的房屋及房屋权属证书,并委托人的身份证明等有关资料,并应当编制房屋状况说明书。经委托人书面同意后,方可对外发布相应的房源信息。这意味着,今后,“房屋状况说明书”将成为出租或者出售房屋必须具备的信息,购房者或者租房人在挑房时可以更加放心。

房屋状况说明书的编制可以有效地约束业主不要隐瞒房屋真实情况,避免潜在的风险。

中介服务和代办费将分开

《房地产经纪管理办法》第三章第十七条规定:房地产经纪机构提供代办贷款、代办房地产登记等其他服务的,应当向委托人说明服务内容、收费标准等情况,经委托人同意后,另行签订合同。这意味着经纪服务和代办服务将分别签署合同,服务范围和收费标准更加明确。

各项服务的收费标准,服务内容也都要有清晰的说明和标示。中介公司“明码标价”后,消费者对于应交纳

的费用和应获得的服务都将更加明确,避免受到价格欺诈。

中介将获交易信息“查询权”

《房地产经纪管理办法》第四章第三十条规定:直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门应当构建统一的房地产经纪网上管理和服务平台,为备案的房地产经纪机构提供下列服务:(一)房地产经纪机构备案信息公示;(二)房地产交易与登记信息查询;(三)房地产交易合同网上签订;(四)房地产经纪信用档案公示;(五)法律、法规和规章规定的其他事项。

除了交易环节涉及的相关规定,《办法》中也针对各地方政府提出了监管方面的一些要求,并赋予了中介机构可以查询房地产交易和登记信息的权利。此举为经纪公司获取房屋交易信息开辟了渠道,对保证交易真实性、确保交易顺利进行是十分必要的。业内人士就此建议,有条件的城市可逐渐开放房屋产权信息的查询,可以使交易房源的产权信息更加明确清晰。

(人民)