

史上最严调控下 楼市金九银十难继续



房地产市场经过上半年的普遍低迷之后,开发商似乎迎来翻身的机会。不过,在限购、限贷、限价以及房产税等被称为“史上最严调控”下,许多业内人士和购房者疑惑,今年“金九银十”是依旧火爆还是变成“铁九铜十”?

“旺季”前的低迷

进入9月,各地楼市依旧不温不火,并未见“火爆”前的热潮。

某机构日发布最新报告指出,上海、深圳等十大城市8月住宅平均价格为15773元/平方米,与7月相比略有下降,降幅为0.41%,为去年9

此同时,许多城市销量也不乐观,库存房数量直线上升。据北京市房地产交易管理网数据统计,8月前四周,北京现房共成交619套,日均成交仅约22套,较7月日均成交42套大跌约47%。库存容量已攀升至37656套,接近历史最高位。截至8月31日,上海新房库存面积依旧高达880万平方米。同样的情形在广州、重庆、武汉等一线城市以及太原、长沙、南宁等二三线城市大量存在,这些现房将都堆到“金九银十”去销售。

另外,开发商上半年拿地成本也同比下降。某机构研究显示,1至6月,全国130个城市土地成交溢价率仅为17%,较去年同期减少14个百分点,其中住宅类用地溢价率为19%,较去年同期减少18个百分点。其中,上海今年前8个月土地出让金743.1亿元,仅为去年全年的48.4%。北京前8个月土地出让金671.95亿元,为去年全年的40.9%。

严厉的调控和旺盛的刚需

往年的“金九银十”,不仅是销售的黄金季节,也是涨价的黄金季节。伴随房子的热销,房价也直线上升。根据国家统计局统计,2010年9月份全国各类房屋价格均呈现出不同幅度的上涨,高档住宅更是疯狂上涨15.2%,这种涨势延续到了今年上半年。

那么,今年的“金九银十”又面临着怎样的市场环境呢?

首先,去年四季度以来,央行多次提高存款准备金率和存贷款基准利率。近日还下发通知,计划将商业银行的保证存款纳入存款准备金的缴存范围。这意味着银行资金进一步吃紧,继而影响到房贷。无论是从

调控政策力度还是银行自身信贷规模来看,今年下半年个人房贷业务都没有松动的迹象。这将对购房需求起到直接的抑制作用。

而政策的从紧又对市场预期产生较大影响。对购房者来说,观望氛围日益浓厚。据某网调查,58.82%的网友表示对“金九银十”是否买房举棋不定,要视房价、优惠折扣等情况再决定。对开发商来说,资金压力将进一步加大,销售将受到影响。资金链紧张的开发商会选择降价或打折抛盘回笼资金,而资金相对宽裕的开发商则会继续观望,甚至借机捂盘。

业内人士介绍,对楼市影响最大的莫过于限购和限贷。虽然目前投资性需求已大大减少。但是,刚性需求尤其是城市建设及城镇化过程中所产生的需求并未受多大影响。从经济学角度来说,影响楼市波动的最关键因素——供需关系仍未根本改变。所以,无论是量还是价的方面,商品房销售短期还不会出现大的震荡。

如此看来,今年的“金九银十”是否会出现仍然是个未知数。

华中科技大学经济学教授汪小勤表示,随着楼市调控的深入,开发贷款、购房贷款均收紧,整个楼市资金链呈现紧张趋势。同时,“限购令”也使得不少改善需求被限制,加上现房楼市库存量正在加大。因此,开发商迫于压力,采取促销手段,加速推盘,以价换量,成交量相对七八月份会有所增长,但不会出现传统意义上的“金九银十”。

(新华)

建业·未来城即将公开认筹

本报讯 有“绝版多层”之称建业·未来城,9月10日即将公开认筹。

建业·未来城是周口市建业置业有限公司在沙北开发建设的高端商住楼项目,也是川汇区招商引资的重点工程项目。项目总建筑面积116000平方米,是以多层为主的绿色宜居高档社区,是川汇区乃至整个周口为数不多的多层建筑群落。因其

物业类型的稀缺,建业·未来城自入市以来,一直受到市民的高度关注。

7月16日,建业·未来城举行了隆重的开工奠基仪式,其规格和档次有目共睹,热烈气氛也得到了相关人士的大力赞扬,更使关注未来城的广大消费者见证了建业置业有限公司的不俗实力。8月6日,建业·未来城销售中心正式对外开放,开放当天

面向全城公开限量免费发放VIP贵宾卡,精彩绝伦的节目表演吸引了大量的市民冒雨驻足观赏,络绎不绝的办卡客户更是将现场挤得水泄不通,现场气氛几度达到高潮。据不完全统计,当日来访客户近700余人,开创了沙北楼盘接待人数的新记录。

9月10日,有“绝版多层”之称建业·未来城将在销售中心现场举

行盛大的一期A组团公开认筹活动。据悉,当天认筹客户交1万元可以抵2万元的房款,并且客户自认筹成功之日起到正式开盘选房的第一天,每天可以增加200元的购房优惠;除了赠送认筹客户精美月饼等礼品之外,9月10日当天还有激动人心的抽奖活动,众多神秘礼品正静候着这一天的到来。(记者 赵世全)

东方龙都开盘



9月6日,龙都国际广场二期工程东方龙都开盘。该项目具备优越地段、安保壁垒、星级服务、地下停车、深井温泉、精品景观、阳光户型等“七度空间”优势,很被客户看好。当天推出的房源成交了60%,90~100平方米左右的中等户型尤其受欢迎。

(记者 李国阁文/图)



购房小贴士:

买婚房要注意

问:一方做主贷人,另一方作参贷人去银行申请贷款,需要哪些资料?如果尚未领结婚证,是否需要做公证?

答:双方须提供有效身份证的复印件、户口簿的复印件(或有效期内的户籍证明原件)、单身证明原件、收入证明原件。主贷人收入证明原件必须提供,如果收入不足,参贷人也须提供收入证明来补充。

如果两人尚未领结婚证,就一起买房,需要做借款合同公证,同时还要签署一份共同还款承诺书。该公证一般由银行指定的公证处在借款人签署借款合同时一起完成,共同还款承诺书也在签署借款合同时一起签署。

问:公积金贷款能不能两人同时用?如果不能,那另一个人的公积金怎么办?

答:首先,申请组合贷款的话,商业贷款和公积金贷款的主贷人都必须是同一个人。其次,如果是申请公积金贷款,除了夫妻关系之外,只能使用一个人的公积金。两者之间的差别在于公积金贷款的额度有高低。婚前,作为非配偶且非直系亲属的参贷人,公积金余额不可以用于冲还贷款。但是在领证结婚之后,可以带结婚证、房产证等相关证明材料,向银行申请共同冲还。

问:父母出资付首付,贷款夫妻两人还贷,房产证名字该如何填写?

答:父母为未婚子女买房,特别是婚房时,最好能为出资金额、赠予何人等问题作出明确的、有法律效力的书面说明,如公证等,对保障自己和子女的权益都有好处。未婚子女在接受父母名下的房产时,或在购房时接受父母的资助,应该处理好自己与父母、父母与恋人、自己与恋人之间的关系,事先应在各方同意的情况下签下有法律效力的协议。

(周广)

住建部准备约谈 未出台限购令 城市负责人

8月31日是各地方政府上报“房地产调控工作落实情况”自查结果的最后期限,作为房地产调控部联席会议的牵头部门,住房和城乡建设部(下称住建部)已经开始汇总并评估各地方政府,尤其是来自二三线城市的自查汇报与总结。

目前,超过2/3的地方政府已经将对自查的总结报告上报至住建部,这之中亦包含了即将实施限购措施的城市若干。9月1日,住建部一位官员表示,相关汇总工作正在进行当中,住建部将对地方上报的自查情况予以评估,并根据地方政府的自查结果、处置方法给出意见。而针对那些在8月31日尚未上报相关自查结果的城市进行督促的同时,住建部已经开始筹划,对于个别应出而未出限购令城市的地方行政负责人进行“约谈”。

至8月中旬,住建部已陆续和20余个城市达成“新限购”协议——8月底,浙江台州发布限购政策,遂成为首个限购的三线城市。

“住建部不会公开发布一个名单来要求地方政府限购,还是通过一对一的沟通方式,对比自己掌握的情况,对地方限购与否提出要求,最终出台限购措施的权力仍在地方政府。”住建部政策研究中心一位专家说。(广日)