

馨莲茗苑“五一”举办“特惠购房节”

□记者 赵世全

本报讯 5 月 1 日至 3 日,由馨莲茗苑举办的“特惠购房节”在其位于迎宾大道与莲花路交叉口附近的营销中心火热上演,许多市民放弃了“五一”游山玩水的雅兴,来到现场看房选房,现场人气十分火爆。

据了解,节日期间,馨莲茗苑项目推出了 10 套精品特惠房源,价格超出想象,巨额优惠让利购房者。此活动受到了大家的热烈追捧,一经推出,便被抢购一空。家住商水的王先生

幸运地抢购到一套南北通透的 3 房,喜悦之情溢于言表:“买到这套房子真是太幸运了,说实话,价格确实太优惠了,跟周边其他项目相比,同样的地理位置,省了好几万块钱呢,这下,装修的钱都有了。而且是现房,买了一装修,立马就能入住了。”除了特惠房,针对首次来访的客户,该项目还推出了“百元订房”活动。客户订房,一周内成功签约,可尊享额外 2000 元的购房优惠。此活动也受到了广大购房者的青睐与好评。为答谢客户的支持与厚爱,该项目还精心为来访客户准备了精美的礼品,彩色便携水

杯、硬币筒、气球……缤纷多样。拿到礼物的客户都格外开心,现场一派欢乐的气氛。

据销售人员介绍,当前,市场上大多数房地产项目都在卖期房,面对一张户型图、一片刚打地基的工地,客户就要一下子交几十万元的房款,实在是让人心里忐忑难安。馨莲茗苑实景绽放、现房销售,让您买得放心又省心。在这里,您可以到现场,对房子的建筑质量、室内格局、采光通风等各个方面详细了解,不必担心房子的设计、质量等问题,避免购买期房可能带来的风险。不管是自住还是投资,都能做

到心中有数。目前,小区的园林绿化已进入最后阶段,宽阔的草坪,开阔大气的中心水域,巧妙布置的建筑小品,精心搭建的花卉廊架,住在馨莲茗苑的每一天,都如同置身公园里。这不是宣传册上的花言巧语,一切都已呈现在您的面前。同时,二期 4 号、6 号、8 号楼外立面已经呈现,温泉深水井也即将投入使用,您完全不必担心入住后配套不到位的问题。

“您还等什么,买现房最靠谱!馨莲茗苑,即刻买房即刻住,幸福生活触手可及!”馨莲茗苑销售经理讲。

国土资源部现启动全国土地临时用地审核

本报综合消息 国土资源部办公厅近日下发通知,部署启动 2013 年度全国土地变更调查临时用地审核,强调省级国土资源厅(局)作为临时用地审核工作的责任主体,对辖区内临时用地审核结果的真实性负全责。

通知明确了此次审核的内容和方法。临时用地审核认定的依据,一是《土地管理法》第五十七条和《土地管理法实施条例》第二十七条、第二十八条的规定。二是经国土资源部批准的采矿用地方式改革试点范围。不属于上述规定范畴的,不得认定为临时用地。临时用地审核的内容,一是临时用地批准文件。二是临时用地合同。三是临时用地的面积和用途。批准文件及合同同为审查要件,二者缺一不可。

通知明确,下列情况不得认定为临时用地:有临时用地批准文件但无临时

用地合同或有临时用地合同、无临时用地批准文件的;临时用地批准文件、临时用地合同有效性不符合法律法规规定或不在时效期内的;超出批准的临时用地规模 30%以上的部分;改变批准的临时用地用途,兴建永久性建(构)筑物的。为便于分析管理,通知将临时用地分为工程项目建设施工临时用地、地质勘查临时用地、抢险救灾临时用地、采矿用地方式改革试点临时用地四类。

通知要求,各省(区、市)国土资源主管部门审核确认结果的上报截止时间为 5 月 10 日。国土资源部将在省级国土资源部门审核确认基础上组织抽查复核,复核合格率达不到拟定比例的省份,其临时用地将全部按违法新增建设用地移交卫片执法检查处理。

(据《中国国土资源报》)

河南国土资源改革『路线图』确定十七个试点将进一步确认

本报综合消息 河南省国土资源厅日前召开会议,确定了我省国土资源改革的“路线图”,河南省深化国土资源管理体制改革全面启动。

其中,原来已经开展的“人地挂钩”15 个试点,和 2 个农村集体经营性建设用地使用流转试点,将在近期向国土部进一步确认。

这是自 1986 年《土地管理法》颁布 28 年以来,国土资源管理方面最为重大的一次改革。

“人地挂钩”,简单来说,就是人口迁移到哪里,他们所占用的建设用地面积就转移到哪里,从哪里迁出人口,哪里就要相应地减少这些人所占用的建设用地面积,从而实现城乡土地要素的流动,促进城镇化发展。

《国务院关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》曾赋予河南先行先试政策。据河南省国土资源厅相关负责人介绍,河南是农业大省,关于“人地挂钩”的

“3+15”模式,国内专指河南,河南于 2011 年起就在新乡、洛阳、信阳 3 地 15 个县和县级市开展试点工作。

此次方案提出,要持续抓好“人地挂钩”政策试点,引导试点城镇科学用地,倒逼试点城镇节约集约用地。方案要求从严合理供给城市建设用地,提高城市土地利用效率,在清理现有建设用地使用标准的基础上,完成河南省土地使用标准体系建设、标准制定、修改完善和发布执行等工作。同时,要建立有效调节工业用地和居住用地合理化比价机制,提高工业用地价格。

此外,方案提出要研究探索通过“留地”、“换地”、“留物业”、“入股”等多种方式安置被征地农民。同时,要对全省土地增值收益情况进行调研,研究建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制,提高农民在土地增值收益中的分配比例。

(据《河南商报》)

个人住房贷款吃紧 银行“去房地产化”步伐加快

地产开发贷款到收紧个人住房抵押贷款,这说明银行“去房地产化”步伐正在加快。

事实上,“加快”还体现在银行对商业地产首付比例的提高上。据了解,今年 4 月份,部分银行在北京地区已将商业地产的首付比例由五成上调为六成。某商业银行负责人表示,商业地产贷款利率仍为基准利率的 1.1 倍,但很快会上调。

从房地产开发贷款到个人住房抵押贷款,从普通住宅到商业地产,与以往明显不同的是,今年房地产贷款已呈现全面收紧态势。

一直以来,一方面,房地产业始终存在融资过度依赖商业性金融机构支持的情况;另一方面,银行信贷投放的重点领域普遍包括回报丰厚稳定的房地产行业。

相关数据也佐证了这一点。金融监管部门的相关调研报告显示,2000 年以来,房地产信贷在房地产企业资金来源中的比例多数年份超过 40%,2013 年则超过 50%。与此同时,2013 年房地产贷款在银行各项贷款余额中占比超过 20%。

高广春称,过去几年,房地产贷款增长呈加速态势,即规模超过 1 万亿元用了 10 年时间,超过 2 万亿元仅用了 3 年时间,2013 年则超过 3 万亿元。他判断,今年增幅情况或许有所改变,这是因为由于房地产行情的不明朗导致多家银行已调低“涉房”贷款。

从各行公开的 2013 年数据来看,工行、中信银行(4.67, -0.05, -1.06%)房地产贷款余额出现下降;建行、民生银行(7.74, -0.02, -0.26%)房地产贷款占比也出现小幅下降。

银行房地产贷款业务的逐步收紧也与行业风险高企直接相关。高广春判断,房价下行已是大趋势。这一趋势很容易让人联想到 2007 年出现的次贷危机,当时,整个金融系统都面临着巨大风险。一些专家表示,目前我国房地产企业融资渠道单一,负债结构优化度低,在经济波动期间特别是下行期间,负债结构重构缺乏弹性,资产负债管理易陷困境,容易引发集中度风险,进而引发金融风险和经济风险。

高广春认为,为避免发生风险或减小风险对银行的影响,降低房地产贷款信贷规模,缩小其所占比重将成为银行今后的主要选择。

个人住房贷款的收紧或许是今年最突出的表现。相关数据显示,去年前 11 个月,个人按揭贷款累计同比增长 40.9%,比去年同期加快 21.4 个百分点,远超同期房地产开发贷款增幅。中国银行(2.59, -0.01, -0.38%)国际金融研究所对此评价称,在房地产开发贷款受到严控的情况下,个人按揭贷款的快速增长为房地产开发资金提供了充足的资金来源。这同时也意味着,随着个人按揭贷款的收紧,房地产企业资金更趋紧张。

今年 3 月份,宁波一家房企因资金链断裂而倒闭;4 月份,杭州锦绣天地房地产公司传出破产消息;5 月份,厦门最大的娱乐地产项目深陷债务泥潭……高广春分析认为,房价下行、成交量下降、贷款资金紧张令房地产业进入“挤泡沫”阶段,这一阶段必然会导致行业洗牌——部分资金实力不强的中小房企将被市场淘汰。

不过,从另一方面来看,个人住房贷款的收紧将加大购房者购房难度,其中受影响最大的莫过于资金有限的刚需购房者。如何解决刚需购房资金来源问题?高广春认为,从目前的情况来看,商业贷款仍是刚需购房者资金的主要来源,但考虑到刚性需求的长期稳定存在,依托商业贷款解决其基本住房保障问题并不是长久之计。从长远来看,引导政策性资金的介入将是有效手段。

对于房地产市场的未来走向,一些业内人士判断,“房地产市场的拐点已到”、“楼市即将崩盘”。不过,高广春仍较为乐观,他认为,国家调控的思路仍是促进房地产市场的健康发展。房地产行业下行虽已成为趋势,但一味地走下去,或房价下降得太快,不仅不利于房地产市场的健康发展,也会影响金融、经济的稳定,国家必将会在“控楼市”与“保稳定”之间寻找一个平衡点。

(据《金融时报》)

个人住房贷款的收紧将加大购房者购房难度,其中受影响最大的莫过于资金有限的刚需购房者。如何解决刚需购房资金来源问题?专家认为,从目前的情况来看,商业贷款仍是刚需购房者资金的主要来源,但考虑到刚性需求的长期稳定存在,依托商业贷款解决其基本住房保障问题并不是长久之计。从长远来看,引导政策性资金的介入将是有效手段。

“眼下个人住房贷款紧得很。”建行海淀某支行相关负责人表示。据该负责人透露,目前,银行对个人住房贷款放贷量的配比已由之前的年度配比变为月度配比,具体到支行则按周配比,最多也只有几百万元的额度,贷款放完后则需要等到下一周或下个月,额度非常紧张。

个人住房贷款到底有多紧?上述负责人表示,以个人二手房抵押贷款为例,享有一定优惠利率的贷款,每月额度不过一二百万元。

毫无疑问的是,贷款额度的紧张已直接影响到银行放款速度。北京链家房地产经纪有限公司相关负责人告诉记者,国内银行从房产抵押到最终放款一般至少需要 45 天时间,而此前多为 30 天内。刚刚获得银行贷款的北京市民小陈也证实了这一情况,“银行原本承诺一周之内放款,但最终,我却等待了近两个月时间。”小陈称。

对于上述情况,社科院财经战略研究员、经济学博士高广春分析认为,从严控房