

看起来很美

猛:深圳楼盘一成首付

曾在深圳楼市销声匿迹许久的“一成首付”现象又重出江湖了。日前,记者多方调查获悉,两大知名开发商的部分楼盘向置业者推出“一成首付”促销举措。置业者自付一成后,另外一成首付可采用银行信用卡两年内免息还贷的方法支付。业内人士透露,另有一些开发商正准备效仿该做法,“一成首付”有蔓延趋势。

近日,有开发商在媒体上打出广告:“依山郡3期”开盘劲销,年终九二折特惠,60—84平方米精装公寓,4万—6万元即可入住。有多名市民反映,该楼盘广告所言的“60—84平方米精装公寓,4万—6万即可入住”就是向置业者推行“一成首付”。

记者以购房者身份咨询该楼盘售楼处。工作人员陈先生介绍,该楼盘推出的精装公寓确实可以一成首付。比如一套

65.6平方米的两房公寓,6000多元的单价,总价45万元,购房者可以只付4.5万元。但是,这一优惠是有对象限制的,只有深圳市事业单位或部分公司员工才能享受这一政策。

按照国家相关房贷政策规定,置业者购房首付不能低于两成,那么“依山郡”收取一成首付之外,另外一成首付如何处理?上述销售人员陈先生表示,开发商方面不会帮业主垫首付,银行是自愿为符合条件的购房者提供九成贷款的。至于与该盘合作的银行,陈先生透露说已有3家,包括国有银行和深圳本土股份制银行。

据悉,该楼盘12月7日开盘,推出400多套房子,销售人员声称已销售200多套,业绩良好,但不知其中有多少是由其一成首付政策带来的客户。

更猛:杭州楼盘零首付

本月初,杭州一些周边楼盘甚至使出了“零首付”的“险招”。业内人士评价说,这在杭州售楼史是第一次出现,这带给开发商和购房者的风险都很大。

“你只要签下这个合约,一分钱都不用出,这套房子就是你的了!”日前,杭州余杭区凯文·和平雅苑的销售人员正在以此为卖点劝消费者买楼。

据了解,该房产商推出的是零首付活动,现有的小

高层4700元/平方米起,首付款可以分两年4期还清,免利息。销售人员周小姐告诉记者,“其实,银行的首付是需要两成房款的,这笔钱由我们开发商借给你。”她进一步表示,首付款每半年付四分之一,也就是说,第一笔首付款,可以在6个月后再付给开发商。

最后,为了游说记者买房,她告诉记者,“零首付”之外,其实开发商还可以在房价上打折。”

风险,大家要注意风险!

专家:警惕“中国式断供”

“如果银行知道开发商这样的行为,是不是会把贷款批出来的!把钱贷给实际上没有购房能力的人,会加剧金融风险。”浙江一国有银行信贷部经理高先生认为,零首付、一成首付架空了“房贷首付至少二成”的政策,应该引起有关部门的警惕。

“年底将近,开发商有迅速回笼资金的需要,但从另一方面来看,开发商有向银行‘骗贷’的嫌疑。”浙江大学房地产研究中心研究员周刚华表示,开发商一般采用把首付款先借给客户的做法,今后引发的纠纷会很多。如果购房者到交房时不能付清首付款,房子等于没有出售,相当于耽搁了一年多;对于购房者来说,如果到交房时不能还清全部首付款,除不能入住外,实际首付款也将付之东流。

“这是营销时代加创新思维方式下的特色产物。”深圳美亨投资公司总经理吴茂萍表示,如果购房者没有足够的实力支付这两年的一成首付,将给银行、购房者自身带来直接的风险和损失。因此,购房者要慎重考虑这种贷款方式,银行也要注意多方调查消费者的信用和支付能力。

此外,相关人士明确表示,采取零首付、一成首付这种售楼方式,是在打国家房贷政策的“擦边球”,延长首付期限,这会鼓励其他开发商也

采取各种方式降低首付,可能引起恶性风险的加大。未来的房价如果稍有波动,比如下跌10%,这些购房者就会变成“负资产”,可能会使“断供”现象加剧。

预测:后年房地产市场压力将缓解

中国指数研究院常务副院长黄瑜日前预计,明年房地产市场供过于求的局面会更加严峻,到2010年市场压力将得到缓解。

在中国房地产业协会和搜房网合办的2008房地产金融国际论坛上,黄瑜介绍,今年以来,各大城市大宗地块退地宗数近20宗,政府损失地价款超过140亿元。

论坛发布的《2008中国房地产发展形势分析报告》显示,今年以来,全国土地近一半低价成交,有10%左右的土地遭遇流拍流标。全国土地开发面积和购置面积持续下降,9月份首次出现负增长。房地产开发投资增长开始放缓,2008年前三季度房地产开发投资同比涨幅跌落至26%,预计全年在25%左右。

谈及明年楼市,华远集团总裁任志强认为,目前全国开工的住宅建设量高达42亿平方米,但今年以来竣工的不足15%,远低于往年的25%,竣工量大幅下降意味着明年将有大批项目陷入空置和烂尾的结局。

综合《南方日报》《现代金报》《中国证券报》



“今年很多人还没感觉到剧痛,只是钱紧张了;明天或后年没钱花了,可能就开始破产了。”

——北京市华远集团总裁任志强

“‘拐点论’已经兑现’,但楼市调整还没到位。”

——万科集团董事长王石

“前一段时间大家讨论要不要救市,有人说是在救开发商,有人说是在救地方政府,也有人说是救消费者等等。其实这些都是紧紧连在一起的,谁也离不开谁。”

——SOHO中国董事长潘石屹

■相关新闻

年底南京新增退房32套 若出售价格会只降不涨

在南京对退房再销售价格放开之后,昨天南京市房产局公布了最新一期的12月份商品房退房名单(11月16日—12月15日),新增的退房数为32套,包括之前退房未销售的,退房量总达到119套(不含144平方米以上等房源)。上了“退房榜”的一些开发商表示,一些退房价格高于目前售楼处售价的房源,将考虑降低价格销售。

据悉,新增的32套退房中,除了7个车位之外,有12套住宅房源位于江宁区,其他分散于主城区八区及江北区域。

记者在公告中看到,一些楼盘的退房价格已经明显比市场价高出很多,比如河西9800元/平方米、江宁5990元/平方米、江北4280元/平方米。

那么,这些退房将以什么价格再进行销售呢?江宁东渡国际青年城等楼盘均表示,虽然目前公示的退房价

格不变,但考虑到退房再销售的摇号要到本月28日才进行,到时会根据目前实际销售的房价,让参与摇号的购房人仍可以享受到最新的优惠折扣,也就是说“退房价格肯定要公示的价格低”。

这些退房的原因是什么?房产部门人士表示,退房最主要的原因有三:一是房贷在银行审核时,审批不下来,多数是二套房贷惹的祸;二是买房人因为资金问题被“套”,只能选择退房;三是近期房价下行所导致,比如刚买了单价8000元的房子,开发商降价了,买房人忍痛损失定金退房。

该人士说,上述原因造成退房的比例占到80%以上,其他因为房屋质量问题、家庭购房计划改变等导致退房的只占不到20%。不过,最近银行放松了二套房政策,今后因为房贷政策而选择退房的比例将大为减少。

快报记者 尹晓波

听起来很好

购房退税,不是不可能

“目前重庆等城市已在尝试推行购房退税政策,住房和城乡建设部也正对上海1998年实施购房退税政策的经验进行分析探讨。”在前天下午举行的上海市房地产行业协会纪念改革开放三十周年座谈会上,住建部住房与房地产业司司长沈建忠透露上述信息。

沈建忠在会上表示,目前房地产市场上普遍存在观望情绪,期待政府下一步房产政策的出台,市场投资信心明显不足,由此引发了2008年的房地产市场土地流拍、开工项目减少、房产企业规模缩小、房企资金链紧张、房企上市公司负债率提高、三角债拖欠等问题。

“目前,社会各方面普遍关注的是,包括房地产市场在内的经济衰退何时才能结束。”对于明年的房地产市场,沈建忠认为,应保持审慎乐观的态度,目前国家提出的首要任务是稳定市场预期。稳定市场的根本途径在于引导、支持改善型购房等自住需求释放。

谈到明年国家政策导向,沈建忠表示,为了稳定房地产市场,中央及地方政府均会加大政策力度,同时保证政策的连续性和稳定性。主要运用差别化信贷、税收、土地等方式,支持自住型购房需求买房。此外,还将大力发展保障性住房建设,同时加大市场监管力度,防范道德风险。

沈建忠还在会上透露,近期住建部还就网上热议的房地产话题做了汇总,主要包括购房退税、租赁税、第二套房贷、房企信贷支持、建设保障性住房是否会冲击商品房市场等话题和建议。“只要是有利于市场的政策建议,我们都可以考虑。”沈建忠表示,对于购房退税的建议,主要存在两方面问题,一是公平性欠缺,二是操作

上存在难度。不过目前已有重庆等城市在尝试推行购房退税政策,住建部也正对上海1998年实施购房退税政策的经验进行分析探讨。

■背景链接

购房退税始于10年前的上海

1998年,上海首先出台了个人购房可享受所得税抵扣政策(即“购房退税”),促进了房地产市场的发展。

根据政策,凡1998年6月1日至2003年5月31日期间,在上海购买或差价换购商品住房并在上海缴纳个人所得税的中外籍个人,且是商品房产产权证的法定拥有人,可在这一时期内享受购房后起算的个人所得税抵扣。个人每年所得税缴纳得多,买房后所退的税额就多。

个人月入5000元,退税额约为房款4%

高华证券研究员王逸表示,按上海的购房退税模式,假设购房价是居民家庭收入的7倍(房价/收入比),那么退税效应将相当于普通双职工家庭(每人月收入5000元)购房价格的4%;但如果居民家庭月收入为25000元,而房价与收入比为5倍的话,退税效应将从4%放大到15%。

据估算,以高华证券所列的第一个样本为例,每户买房家庭获得约4万元的退税额度,2007年全国住房销售套数在500万-600万套左右,这样算下来大约会有2000亿的退税红利。当然,上海方面的房价数据偏高,但总体而言,购房退税对于买房者的回馈非常丰厚。

据《东方早报》

摩根大通龚方雄:

将有更多措施 稳定楼市股市

摩根大通大中华区首席经济师龚方雄昨天在媒体见面会上表示,除降息外,未来会有更多稳定楼市和股市的措施出台。

龚方雄表示,稳定股市和楼市不单是简单的救股民和救开发商的问题,现在是如何提升消费,真正做到拉动内需和避免通缩预期的问题。龚方雄认为,未来通缩的风险要大于通胀的风险,而通缩性风险如何防范是比较艰巨的任务。

减税是防通缩的重要方

法,龚方雄预测,降息今年之前还会减一次,明年整体存款利率会减到1%以下,贷款的利率也会是4%以下。

而在诸多防范通缩的方法中,龚方雄认为最关键的就是要拿出一些真枪实弹,拿出实实在在的真金白银来稳定股市和楼市。“因为股市和楼市价格的稳定对居民通缩预期的影响非常大,稳定股市和楼市不单是简单的问题。所以我们预测除降息以外,会有更多的稳定楼市和股市的政策出台。”龚方雄说。 据新浪



众多购房者希望早日实行“购房退税”

CFP图