城市

深圳
部分银行房贷首付 15%

由于个人房贷客户争夺趋于白热化状态，在深圳市场当中，部分银行已经开始通过为贷款人捆绑信用贷款的方式为其降低首付比率，藉此吸引客户在该行办理房贷。建行深圳分行目前可以为部分符合条件的二套房客户提供这一服务，使其能在 7 成的贷款比率上再获得 1.5 成的信用贷款，首付比率实际降至 1.5 成。

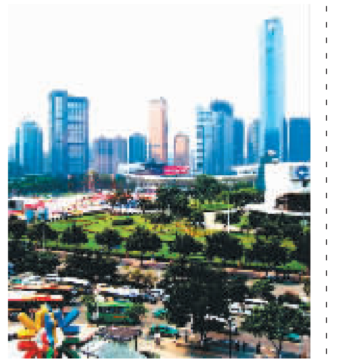
建行深圳地区的客服人员表示，信用贷款目前仅局限于部分“VIP 客户”或者“优质的集团客户”，而且具体的贷款捆绑比例需要与实际办理贷款的支行进行协商。不过该客服人员表示，目前该行深圳分行所有支行都能够接受申请。

某股份制银行深圳分行房贷部门负责人表示，这一做法令深圳市场其他银行叫苦不迭。“这对二手房市场客户的影响很大。一手房还可以通过开发贷款捆绑的方式控制渠道，但二手房交易客户可以主动选择贷款行，有这样的条件对部分想买房但首付不够或者不愿意付太多首付的客户有相当的吸引力。”

不过银行人士称，捆绑信用贷款降低首付比率虽然能够抢得部分客户，但这种做法对资产风险留下的隐患却不能忽视。捆绑信用贷款的做法实际是在为客户的购房首付款提供短期融资，其本质是变相地提高了整个住房按揭贷款的杠杆比率，客户以少量的资金就能盘得房产。“但这种做法和直接降低首付比率又不一样。信用贷款基本都是短期贷款，客户实际是拿到 30 年的 7 成贷款之后，再从银行获得 1.5 成 1–3 年不等的短期贷款，所以并不能和直接获得 8.5 成的 30 年长期贷款这样的杠杆比率相比。不过信用贷款利率要比长期按揭贷款要高，客户在头三年的还款周期内压力通常会比较大，而这段时间亦是个人房贷风险的高发期，所以整体而言风险还是高了不少。”

据《南方都市报》

深圳房贷客户争夺趋于白热化


广州探索解决住房问题的新模式

广州
农民将可用宅基地换住房

近日在广州市中心镇村规划建设领导小组会议上传出消息，广州市将引导农民进入中心镇居住，探索“宅基地换住房”新模式，即农民用宅基地按照规定的置换标准无偿换取小城镇中的住宅。

广州市委副书记、市中心镇村规划建设领导小组组长张桂芳指出，将 17 个中心镇建成现代化卫星城是一项长期的战略任务。今年，要努力在有效解决农民建房问题上实现新突破。引导农民进入中心镇居住，在坚持承包责任制不变、耕地总量不减少、充分尊重农民意愿的前提下，探索“宅基地换住房”新模式，即农民用宅基地按照规定的置换标准无偿换取小城镇中的住宅，实现村庄建设用地向城镇集中，企业用地向工业园区集中，农业用地向农业园区集中，加快农村城市化进程。四是努力在改善中心镇环境面貌上实现新突破。

据《广州日报》

北京
一边热销，一边“热退”

今年以来，北京楼市一边是热销，另一边则是多个项目出现退房潮。北京房地产交易管理网“期房退房公示”显示，位于昌平的尚城楼盘从去年 12 月份至今退房记录有 209 套，成为今年退房数量最大的楼盘。

截至 4 月 27 日，北京房地产交易管理网的“期房退房公示”长达 118 页，共 1759 条退房记录，这些楼盘的退房数据是根据其预售许可证号进行统计。

尚城楼盘的退房记录显示，3 月 25 日单日就退房 56 套，有 55 套集中在 6 号楼。开发商北京宝龙蓝德房地产开发有限公司董事长李兆年表示，项目开盘之初由于销售情况不好，公司把 100 多套房抵押出去融资，现在陆续还款把房源解押出来，所以在北京房地产交易管理网就显现出集中退房的记录。

潘石屹旗下的三里屯 soho 中心、旭辉奥都等项目甚至退房套数比销售套数还多。今年以来，三里屯 soho 中心仅销售 15 套，而退房达到 83 套，其中 4 月 14 日 2 号楼退房 13 套。东外公馆有 21 套退房记录，辰翰府有 16 套退房记录，东亚上北今年则有 15 套退房记录。

据《新京报》

武汉
房价大降，炒房团再现

今年武汉楼市多了一些外地人的身影，其中近两年销声匿迹的温州人重新现身，且豪掷两千多万元买房产。

与以往温州炒房团不同的是，今年这批温州购房者盯上的是商业楼。武昌岳家嘴“东湖春树里”的负责人说，每张 30 万元的订房卡，温州人及汉正街老板共购买了 80 多张，涉及的商铺总价达 4000 多万元，买家主要是温州地区瑞安、乐清两地的商人。乐清的陈先生表示，自己看中的是商铺长期的升值空间和投资回报率，并不是为了“炒铺”。

此外，广东等沿海地区商人及在外地定居的武汉人，也是购房主力。武汉市房地产开发协会有关人士介绍，价格降幅较大是外地人卷土重来的主要原因。如光谷一个商业项目，前年开盘时每平方米约 3 万元，而现在另一更靠近中南商圈的商铺均价为每平方米 1.8 万元，40 平方米的铺面价格便宜了近 50 万元。

炒房团盯上武汉商业楼

据《武汉晨报》

观点

潘石屹：
董事长不妨去做销售经理

全球发生了金融危机，解决的根本办法到底是什么？是出台一批又一批的优惠政策，或让银行再大量放贷?我认为都不是。根本的出路在于市场，市场恢复了，经济就恢复了，就会从危机中走出来。

去年 11 月份，有位发展商受到危机的冲击，他来找我寻找突围的办法。我告诉他只有一条，就是董事长从现在起应该成为销售部经理，把百分之一百的精力放在市场上。因为只有市场的突围，才是真正的突围，银行的贷款只能解决眼前的困难，无论贷款期多长都只能是暂时延缓生命，况且还要付出更多的利息。

今年来政府的政策扶持，有些甚至都出乎我们的预料。例如，政府下放文件说开发商欠政府的出让金可以推迟半年交付。还能有什么比这更利好的政策呢?可是，我们必须看到，只有那些落后的、没有市场的行业，不生产很先进的产品、自己开拓市场，而是千方百计地寻求政府的保护，向政府要各种优惠政策。房地产不是这样一个落后的行业，房地产在中国的市场还大着呢!

据潘石屹新浪博客

仲量联行：
二三线城市商业地产蕴含商机

“预计到 2020 年，一线城市在中国商业地产总量中的比重将仅占 10%，这也预示着今后十年里二三线城市所蕴含的巨大商机。”仲量联行大中华区董事总经理冯建强指出，“正是基于大家对二三线城市持续不断的浓厚兴趣，我们发布了这份研究报告，旨在为那些准备将目光投向一线城市以外市场的房地产租户、投资者和开发商提供战略参考。”这 40 个城市是通过对中国 275 个二三线城市进行一系列评估筛选后最终确定的。“我们对这 275 个城市的人口、经济、商业、基础设施、技术和劳动力市场等因素进行了全面分析评估。”冯建强表示。得分最高的 100 个城市经由对其经济和房地产指数的进一步综合分析后被纳入仲量联行的“城市发展曲线”，在曲线中排名最靠前的 50 个城市再经过更详细的分析，同时综合各相关市场从业人员的观点，最终筛选出了 40 个最具发展潜力的城市，即“中国新兴城市 40 强”。

仲量联行将这 40 个城市分别纳入了三个发展阶段，即增长阶段、起步阶段和萌芽阶段。报告着重指出这些处在不同阶段的市场的机会所在。“中国的二、三线城市正不断成长并经历着快速的发展。随着中国的发展重心由出口导向转为国内消费，大规模的基础设施投资将使得进入这些二、三线市场变得更为方便。”仲量联行上海研究部总监柯志谦表示。

办公楼市场：天津和重庆分别具有成为华北和西部地区经济中心的潜力，而南京也正逐渐崛起成为区域总部聚集地。

南京成为区域总部聚集地

物流市场：成都、青岛和郑州都有着得天独厚的地理位置，并且具备庞大的人口基数和逐渐显现的铁路、港口枢纽地位，因而具有巨大的物流地产发展潜力。

商铺市场：长沙、武汉和温州目前的商铺市场仍相对不发达，但都具备可观的发展空间。

“尽管全球经济的减缓正影响到中国二三线城市的短期发展，但从长远来看，它们的经济基本面依然稳固，我们相信，中国新兴城市 40 强将会创造出巨大的机遇。”冯建强进一步表示，“和一线城市相比，二三线城市在这场全球经济风暴中受到的冲击相对较小，未来也将进一步立足于国内市场。”报告同时还分析了最近的经济刺激一揽子计划和农村土地改革对这 40 座城市的影响，并对这些城市的房地产投资前景进行了评估。

据地产中国网

政策

“这只是一个技术问题”
公积金异地贷款有望全国联网

“那天下班后在地铁上，看到北京住房公积金可以异地贷款，直觉告诉我这是一个好消息。”在北京上班的李先生兴奋地说。但他后来才注意到详细信息：4 月 15 日北京宣布首次与其他城市开展公积金异地贷款业务，但这个政策只限于北京和秦皇岛市缴纳公积金的市民在对方城市购房，可享受异地公积金贷款。

“现在公积金异地贷款虽然停留在部分区域内，但从长远来看，必然走向全国一体化。”北京师范大学房地产研究中心副主任王宏新表示。

公积金贷款的诱惑

其实，北京和秦皇岛之间开展异地贷款业务并不是开全国之先河。

在此之前，4 月 3 日，广东省广州、珠海、佛山、东莞、中山、惠州、江门、肇庆 8 个珠三角城市共同签署了公积金异地互贷协议。事实上，早在 2008 年 7 月 30 日，辽宁省鞍山、抚顺、本溪、营口、辽阳、铁岭、阜新等 7 个城市的居民就可以在沈阳办理公积金异地贷款。

目前公积金异地贷款政策已弥漫全国。京秦互换，是全国住房公积金管理系统第一个跨省开办的个人住房公积金异地贷款业务。

像李先生的朋友一样，很多在北京工作的人面对北京的高房价，都选择了到周边购房。“公积金相当于自己的储蓄，为什么我不能自由支配呢？”李先生至今对京秦互换表示不满，“用公积金贷款买房，能省不少钱。”

为此，李先生分别就公积金贷款和商业贷款算了一笔账。

李先生说，假设我买 100 平方米、每平方米 1 万元的商品房，贷款 30 年，以等额本金还款法计算，商业贷款的相关数据如下：首付 22 万元，贷款总额 78 万元，本息合计还款总额 1488072 元。而以公积金贷款计算，同样贷款 30 年，首付 22 万元，贷款 78 万元，以等额本金还款法，首月还款额为 5150 元，本息合计共还款 1318522 元。

“你看，两者相比，公积金贷款比商业贷款少付差不多 17 万元。”李先生说，“对于个人贷款买房来说，17 万不算小数目呀。”

全国联网只是技术问题

这样有利于普通百姓的事情，为什么做起来那么难呢？“这只是一个技术问题，公积金只需要全国联网就可以解决的。”王宏新表示。

实际上，从公积金异地贷款方式就可以看出，技术问题上并不是什么难题。北京住房公积金管理中心新闻发言人李持缨透露，公积金异地互贷申请手续并不麻烦，除了一般办理公积金贷款需要出具的证明外，还需由当地公积金中心提供一份缴存证明，贷款办理时间也不会增加。就以京秦互换为例，缴纳公积金的北京市民，如果想办理公积金贷款业务到秦皇岛买房，需要先在北京市住房公积金管理中心开具公积金缴存证明，然后向秦皇岛市住房公积金管理中心提出贷款申请，按照秦皇岛当地的公积金贷款政策办理相关业务。

李持缨还表示，京秦异地公积金贷款仅是一次尝试，目前还没有向其他城市推广的计划。

但王宏新认为，公积金贷款剔除区域性，走向全国将成为必然趋势。“当前条块分割式的公积金政策，不仅让公积金的使用不透明且难以监管，更重要的是不利于房地产市场的繁荣。”王宏新分析说。

住房和城乡建设部日前发布的《2008 年全国住房公积金管理情况通报》显示，截至 2008 年末，住房公积金已累计为超过 960 万户职工家庭发放个人住房贷款 10600 亿元。2008 年，全国住房公积金缴存额约为 4470 亿元，同比增加 26%。截至年末，住房公积金缴存余额超过 1.2 万亿元。

由于公积金使用效率不高、风险监管不严导致一系列公积金贪腐弊案，让公积金政策一直饱受诟病。而面对房价居高不下的局面，公积金政策的改革显得尤为迫切。

为此，从去年以来，中央出台了降低公积金利率、各地陆续出台了公积金异地互贷、提高公积金购房比例等办法，试图提高公积金使用效率。

继而有评论认为，异地互贷能促进不同城市房地产市场一体化，实现互贷城市共赢。“可以看出，公积金应该以人为中心，随着人的流动而流动。”王宏新认为。

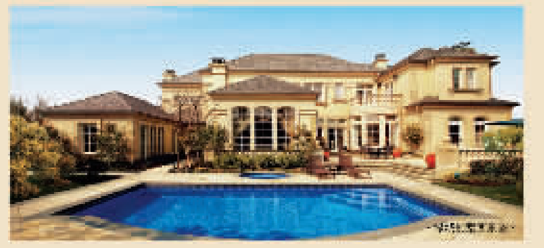
秦皇岛已与北京公积金异地互贷

据《华夏时报》

停下来，闻一闻玫瑰

“五一”德基广场，绿城玫瑰园演绎老山纯独栋别墅风情

[illegible]



■面积3倍于紫金山，老山或成南京最后的别墅板块

[illegible]

■纬七路、纬三路过江通道，彰显风景区内的城市第一居所别墅价值

[illegible]

■时间酿制玫瑰之美，绿城玫瑰园二期即将登场

[illegible]

GREEN TOWN ROSE GARDEN 绿城·南京玫瑰园

品鉴专线：(025)5886 9999

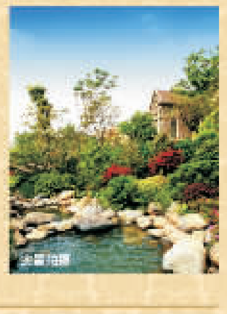
地 址：南京市浦口区珍珠泉风景区绿园路88号

山河水 ROMANVISION

五一德基广场“南京高端别墅联合展”

山河水推出珍稀16席中心水景别墅

[illegible]



天地双景 温泉叠墅

70万叠景院墅 享"浴"健康生活

不可复制的温泉资源和无可比拟的历史人文优势，沉淀了先天的生态度假别墅，城开汤山公馆，汤山国际温泉城的“形象大使”。

热烈祝贺南京城开连获"南京名牌产品"，"中国房地产诚信企业"荣誉称号。

城开 汤山公馆 CHENGKAI TANGSHAN RESIDENCE 民国建筑风情 温泉养生别墅

VIP：8410 1912 / 8410 2888

叠加108–148 m²，联排160–201 m²，双拼220 m²，总价70万起。

"温泉叠墅，'享浴'汤山"活动火热启动，购指定别墅享超值优惠。

五一购房可获刘谦南京魔术表演券

楼盘地址：中国南京汤山 市内售楼处：南京市洪武路288号一楼

CNK GROUP 南京城开集团

旗下在售楼盘：北苑之星·筑园、城开大厦写字楼、龙池翠洲