

第一时评

取消预售并未切中楼市要害

1月23日,广西壮族自治区住房和城乡建设工作会议透露,南宁将试点率先取消商品房预售制度。此言一出,立即让全国楼市为之一振。明眼人一语中的,此举旨在抑制房价过快增长,从而缓解房地产市场过热的现状。

但是,这种“釜底抽薪”式的政策真能适应当前市场,从而抑制房价,让楼市重归理性轨道吗?

“力挺派”认为,商品房预售制度是中国楼市鱼目混杂、腐败横行、滋生泡沫的罪魁祸首。取消预售制度将会净化市场、防范金融风险,更有利于房地产市场的健康发展。“唱空派”则认为,取消预售制度势必造成市场供应减少,抬升开发门槛,短期内出现供不应求的局面。长期形成“寡头”操控市场的局面,这都将会进一步抬高房价。

综观当今楼市矛盾,正是一路飘涨的房价和居民可支配收入的严重“倒挂”。笔者认为,取消预售制度并没有切中楼市要害,并非得一竿子打死,预售制度本身并没有错,这项曾在楼市市场化初期扮演积极因素的制度,如今之所以被人诟病,关键在于预售制度监管环节的缺失。狭隘的“一刀切”,只可能加剧楼市供需矛盾,势必对房价起到“助涨”作用。

我们来看一个数据,南宁试点的消息甫一问世,24日,南宁商品房成交量迅速跌落至38套,与之前单日平均交易量200多套相比,下滑近80%。如此“危险”的局面,恐怕并非“新政”的初衷吧。

与其说割去看得见的“预售制度”这颗毒瘤,用这种治标不治本的方式“头痛医头脚痛医脚”,到不如沉下心来,让相关职能部门管好“分内事”,加强监管,防患未然来的实在。  
王磊

置业万象

婚前分手,共有房屋如何处置?

案例详解:

2007年春节,热恋中的大军和乔乔决定买房结婚,随后由男方大军出资购得某小区商品房,登记为两人共有。

同年10月,两人感情恶化,乔乔提出终止恋爱关系。乔乔认为房屋既然为两人共有,而且自己是基于双方要成为夫妻的前提下才同意的,就理应按市场价分割一半的房屋产权。而大军认为购买该房子时,乔乔并未出资,对该房子权属不应享有份额。两人就此事并未达成最终共识,乔乔将大军起诉至法院,要求分割产权。

律师点评:分割产权 得有出资证明

不动产的产权人以登记为准,系争房屋的权利人为大军和乔乔。但本案是房屋购买的钱款均由大军支付,乔乔并没有出资,且未能提供充分的证据证明其出资的前提下,按法律规定,在分割时应适当考虑双方应得份额,故乔乔要求一半产权的要求与法律不符。考虑到房屋在两人共有的过程中产生了升值,对于房屋的增值部分,双方都有一定贡献,乔乔可酌情获得部分增值款。(本期律师:开物律师事务所申继东)

记者提醒:避免纠纷 婚前财产公证

目前,社会上不少情侣在婚前就共同购买了房屋,有的是家长共同出资,产权为未婚夫妇双方的名字;有的是未婚夫妇一方出资,共同署名等。但是,情侣最终若未成婚并分道扬镳,就会带来共同房产分割的法律问题。恋爱关系不属婚姻法保护范围,涉及的财产问题只能参照共同财产的分割原则。但是,本案中双方对共有物贡献大小十分清晰的案件在生活中是少见的,多数情侣在买房装修过程中的出资情况很难认定,最后只能根据公平原则平分。所以,未婚情侣在婚前如果购买房屋或者购置其他大宗物品时,应尽量进行财产公证,对双方的权利作出明确约定,以避免因权属不清而产生纠纷。  
晚报记者 王磊

春节将至,“迎新春,住新房”成为楼市屡试不爽的宣传语。近日,记者走访时发现,年前加入购房大军的市民有不断增多的趋势,而不少楼盘针对节前市场,也制定了不少适销对路的促销策略,楼市“年货市场”喜气洋洋,好不热闹。

晚报记者 王亚平/文 赵楠/图

“大礼多”

年前置业 市民热衷

岁末年初,全国楼市迎来了一轮新的调整,政策的连续出台,向外界传递了政府调控市场的决心和信心,不过其目的在于稳定市场预期,抑制投资和投机性购房,遏制房价的非理性上涨,释放房地产泡沫,让房地产真正回归消费和民生。

与往年政策出台后会立刻产生观望情绪不同,如今的郑州市民并未盲目等待,而是选择了理性出手。上周末,气温回升,阳光明媚,不少市民把逛楼盘作为一大“乐事”,郑州楼市尽显一片温馨的氛围。

“元旦过后,工作任务较少,利用闲暇时间买房就成了最重要的事。”上周末,在航海路一项目售楼中心,正在看房的陈先生坦言,“现在只要能遇到价格、品质合心意的楼盘,我就买下来。我感觉从长期看,郑州房价应该还是会涨的,至于短期会不会波动,对于自住者而言没有太大意义。”



新春贺岁楼市促销忙

近几天,犹豫了近一年的80后青年沈强也开始在市场上寻觅好房源。“期房需要等的时间太长,二手房税费又高,价格也与新房基本持平。”他向记者抱怨说,“不过我发现,不少在售楼盘都有一些贺岁优惠推出,如果加上优惠点数和赠送面积折算下来,年前买房还是比较划算的。”

据记者了解,楼盘销售均有一些重要的时间节点,例如元旦、国庆、春节等,在这些节点,均有一些优惠推出,也颇为吸引购房者目光。

商家打折 花样翻新

不难发现,随着行业的发展,当前市场上的楼盘促销新招层出不穷。这些吸引购房者目光的优惠几乎无一例外地打着新春贺岁旗号,如“恭贺新春 迎新年 住新房”等。

“春节前,开发商优惠促销主要是为了回笼资金,如果直接降价,会对前期购房者的心理造成影响,而借助年关打折送礼,购房者则容易接

受。”一位房地产业内人士表示,除此之外,元旦前后,新入市楼盘和加推房源者不断增多,市场供应增大,竞争激烈,开发商不得不想更新鲜的促销招数。

有开发商公开表示,即买即住,加1元免费供暖且送暖气初装费;正商·颍河湾则推出了周周抽大奖,购房优惠多重贺岁的活动;惠济区的利海托斯卡纳项目推出了特惠10套一口价精选房,4400元/平方米起,100%中奖,认购可中万元家电大礼包;绿城都市花园一次性付款可享受4个点优惠,按揭2个点优惠……

除了贺岁有好礼,一些开发商还趁春节将至,加推房源。如中原新城2期新品房源就有贺岁加推;美景鸿城二期“鸿图”VIP会员正在火热招募;1月16日,凤凰城二批房源也已经进行了选房。

不断翻新的促销手段,得到了购房者的关注,一定程度上也提升着人们的购买欲望,加快成交速度。

项目名称	价格	物业位置	近况介绍
鑫苑景园	高层6800元/平方米起 洋房10000元/平方米起	金水路与建设路交会处	119~195平方米庭院洋房,送前庭后院送地下酒窖送空中露台,即买即住。78~88平方米双气高层,加1元免费供暖20年送暖气初装费。
中原新城	均价5470元/平方米	陇海路与桐柏路交会处	岁末置业总动员,最高优惠5万元,且2期新品房源贺岁加推。
绿城都市花园	均价5000元/平方米	黄河路与卫生路交叉口	绿城都市花园商住两用小户型热销中。一次性付款可享受4个点优惠,按揭2个点优惠。
鑫苑逸品香山	均价6000元/平方米	惠济区花园路与英才街	鑫苑逸品香山岁末清盘特惠,赠送10年物业费。近期又新推香槟印象。
利海托斯卡纳	5131元/平方米	惠济区郑州市北环以南,秦岭北路	特惠10套一口价精选房,4400元/平方米起,100%中奖,认购可中万元家电大礼包。

“风声紧” 政策未出房贷热议多



上周刚签订购房合同的陈先生,这几天一直心存担忧,坊间流传的信贷政策收紧,让他紧张不少,今后,购房者是否还能够享受7折利率的优惠?市场又将影响几何?记者采访了多家银行及相关专家。  
晚报记者 梁冰

记者电询某国有银行郑州分行信贷部,据该行工作人员称,目前还没有接到收紧房贷的通知,一切审批程序仍按原计划进行。至于此期间央行是否会加息,对已经签订购房合同的消费者是否执行此项政策,那还要等上面的通知。

记者从有关媒体获悉,某大型国有商业银行日前已下发正式文件,不再受理改善型住房证明。也就是说,从即日起即便你出具了改善型住房证明,银行仍然会参照第二套房政策执行,首付不低于四成,利率严格按风险定价。据悉,这也是房地产新政后,首家商业银行明确表态“拒绝”改善型住房证明。

昨日,记者还连线了另外两家国有股份制银行,两行工作人员的说法基本与上述银行一致,表示目前还没有听到收紧房贷的信息,目前执行的仍是首套房2成房贷、二套房4成房贷的政策。至于对改善性住房的房贷控制,其中一家银行的工作人员表示,各家银行执行的标准都不一样,那要看跟开发商是怎么协议的。而该银行的政策比较宽松,144平方米以上住宅,首套需付2成首付,如果是第二套则为4成。

不过,也有人表示,不排除一些中小银行趁大银行谨慎之际“抢搭政策末班车”,用低息、低首付等优惠政策争夺作为优质贷款的房贷,包括二套房贷。

相关链接

各地房贷政策略览

北京:二套房贷未见收紧迹象

北京各银行个贷部目前尚未有收紧房贷的迹象,工作人员大多积极热情。虽然中介机构表示,改善型住房贷款可以享受首套房的优惠政策,但是调查显示,多数银行要求二套房首付在4成以上,但是利率较为灵活,优惠幅度从7折到8折不等。

上海:首套房“首付两成利率7折”基本无望

尽管当前成交量已经明显下降,但沪上银行对个人按揭贷款的门槛却在提高,正纷纷收紧个人按揭贷款。即便购房者是首次置业,要享受“首付两成、利率七折”这一优惠措施已基本无望。

深圳:大行收紧贷款且有银行停贷

继北京、南京、成都等地银行收紧房贷后,深圳地区的银行也有动作,二套房贷没有优惠了,而一套房的贷款申请也难以批下来;更有一国有大行信贷员表示,目前该行基本上停了房贷发放。

南京:多家银行暂停房贷放款

南京多家银行已暂停房贷放款,一些已经审批但还没有发放的个人房贷,需等到2月初才能拿到。业内人士表示,如果近期央行出台加息政策,这些贷款人的房贷利率也将水涨船高。

专家建言 河南财经学院教授刘社

中央早已明确,2010年将仍然实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策,但会增加针对性和灵活性。当前,政策对“针对性”和“灵活性”的把握,以及货币“阀门”的松紧就成了

业内普遍关注的话题。存款准备金率上调是一个不偏不倚的政策,对社会的影响较小,比较缓和。而加息则是把双刃剑,会增加企业的融资成本,也会使

市场上流动的资金减少。目前,银行利率处于相对低位,国家调控要看通货膨胀的速度以及程度。货币政策收紧,不是为了打压股市、楼市,而是为了预防、调整通货膨胀。