

业界风云

Ye jie feng yun

国土部重点监测

15房企批而未用土地

导报讯 近日,国土资源部针对土地供需形势严峻,全国批而未用土地数量却相当可观的现状,表示将多管齐下,促进大量批而未用土地尽快利用。

据了解,处于国土资源部密切监测中的15家大型房企包括万科集团、绿城集团、保利地产、中海地产、富力地产、绿地集团、碧桂园、华润置地、远洋地产、雅居乐地产、合生创展集团、世茂集团等。中国土地矿产法律事务中心市场监测处研究人员表示,对于15家房企的拿地和开工情况进行动态监测,一旦发现囤地异常,将会及时向土地利用司进行通报。“如果企业拿地后有显著的闲置情况,就会有限制拿地的措施。” (李广军)

《2011保障房白皮书》:
5年内1亿人住进保障房

导报讯 中国指数研究院最新发布《2011保障房白皮书》报告。报告显示,从2011年到2015年,我国保障房供应量将基本与商品房相当,大约能解决1亿人的住房问题。

中国指数研究院估算,未来5年商品住宅供应量预计为4000万套左右,其中今年为623万套,以后每年大约为700万或800万套。

今年,我国将开工建设保障性安居工程1000万套,较去年的590万套大幅增长69.5%。根据政府安排,明年还要建设1000万套,此后3年1600万套。我国的保障房供应量将基本与商品房持平。

(宗禾)

锁定楼市调控方向

住建部严控投资投机

导报讯 近日,住建部住房改革与发展司司长倪虹就楼市调控、房价等备受关注的问题与网友互动。倪虹指出,针对部分城市房价过快上涨的现象,国务院出台的一系列加强房地产市场调控的政策措施已取得初步成效,但成果尚需巩固。

下一步,“房地产市场调控的方向与目标可以概括为‘三基本、两协调、一严控’。”倪虹进一步解释,其具体表现为:供需保持基本平衡、结构保持基本合理、价格保持基本稳定,与经济社会发展相协调、与住宅产业发展相协调,严格控制投机投资型需求。(乔雪峰)

开发贷未发文叫停

导报讯 记者获悉,各大国有银行并没有接到外界盛传的停止房地产开发贷款的正式通知,但这不代表房地产开发商的日子可以宽松一些。房企求解资金之渴可谓使出浑身解数,而调控还在继续,只是更严厉的预期下降了一些。

虽然央行暂未叫停房地产开发贷,但是一家银行金融业务部人士表示,目前信贷收缩,银行没有钱贷给开发商。不出台更严厉的房地产调控措施,不意味着现有的政策在执行中不会收紧。信贷的闸门已经收紧。首套房优惠利率已经成为历史,首套房首付分期差异化执行的道路正在摸索中。建行、中行、农行浙江省分行日前已经将首套房最低首付上调至四成,同时相应上浮贷款利率。(李木子)

广东规定

捂盘惜售最高罚50万

导报讯 6月1日起,广东要对捂盘惜售、未按规定实行“一套一标”的房地产开发企业动真格了。近日,广东省物价局价格检查局局长陈波明确表示,今后这些行为一经查实一律重罚,未实行“一套一标”的按套罚款,每套可处5000元罚款;而捂盘惜售等行为若构成价格欺诈,最高可处50万元的罚款。(徐玉良)

7月起公积金贷款 15 个工作日发放到位 支持购租保障性住房

济南新政或成楼市救命稻草



5月28日济南某楼盘开盘

以前,许多房产商往往只办理商业贷款,对于公积金贷款不“感冒”,主要由于公积金贷款手续繁杂,流程慢,回款周期得两个多月

◆导报记者 吴淑娟 济南报道

7月1日开始,新出台的《济南市住房公积金管理办法》将正式施行。济南住房公积金管理中心副主任李侃日前对经济导报记者透露,新办法将加大公积金贷款支持保障性住房建设。“济南将提供住房公积金贷款10亿元,用于支持中大南片区项目棚户区改造建设,新政明确了15个工作日内将为符合条件的用户发放贷款。”

明确支持保障性住房

毫无疑问,如何盘活闲置公积金已成为社会关注的热点。

根据住房和城乡建设部等部委规定,公积金试点保障住房被严格限定为经适房、棚改安置房以及由政府投资建设的公租房等保障住房体系,项目需经过严格论证、层层审批后方能通过。据了解,公积金试点支持保障性住房建设,资

金来源为公积金归集额结余部分。该部分被称为“公积金沉淀”部分,对于部分公积金使用率不高的城市,沉淀部分往往为几亿元甚至几十亿元。

据李侃介绍,新办法明确“在优先保证缴存职工提取和个人住房贷款、留足备付准备金的前提下,公积金中心可以按照程序报国家有关部门批准,将50%以内的住房公积金结余资金用于发放保障性住房建设贷款。”“用于中大南片区的10亿元贷款不是一次性下发,而是根据工程进度逐步下发。目前发放前期准备工作基本就绪,近期贷款将发放到位。”

“只要符合相关条件,公积金贷款15个工作日内就可以发放到位。”李侃表示,新办法规定,职工申请住房公积金贷款,应当向受委托银行提交个人贷款申请表、本人及共同还款人(担保人)的身份、户口簿和共同还款承诺书(担保书);婚姻状况证明;本人及共同还

款人(担保人)所在单位提供的个人资信证明;有效的担保证明等材料。受委托银行自收到申请之日起5个工作日内进行初审,符合条件的报公积金中心审批。公积金中心自收到受委托银行报送的资料之日起5个工作日内作出准予贷款或者不予贷款的决定。准予贷款的,受委托银行应当在5个工作日内向申请人发放贷款。

为房产商带来利好

在商业贷款越来越难以获得的情况下,今年以来,济南市住房公积金管理中心发放贷款已呈现出大幅度增长的态势。据李侃介绍,前4个月,该中心共发放住房公积金贷款3222笔,达11.53亿元,同比增长17.3%;住房公积金支取金额为11.54亿元,比去年同期增长了29.8%,办理支取人数为37857人。

但此前,公积金贷款利率要低

得多,却并不受房产商欢迎。世联怡高济南市场部经理梁伟告诉导报记者,以前,许多房产商往往只办理商业贷款,对于公积金贷款不“感冒”。主要是由于手续齐备的话商业贷款最快只需3天就能到账,慢的话也不过十多天,而公积金贷款手续繁杂,流程慢,回款周期得两个多月。

“一方面,公积金贷款利率和首付比例更低,购房者可以降低买房成本;另一方面,银行一再收紧银根,开发商打开公积金贷款这条渠道,可以加速回笼资金,缓解销售压力。”山东大学房地产研究中心主任、导报特约评论员李铁岗对此表示,济南市公积金贷款新政对于购房者和房地产商来说都是利好。

而李侃则表示,济南市住房公积金新办法将助推公积金贷款的使用。今年以来,央行两度加息,且先后5次上调存款准备金率,银行一再收紧钱袋,开发商回款难度加大,而公积金贷款不占用信贷额度。

房价暗降业主诉讼要求补偿

楼盘降价要先过业主关?

发改委正研究在商品住房领域实施反暴利规定,以使商品房价格能够在合理水平

◆导报记者 梁士兴 济南报道

房地产调控政策趋紧,房价不会在今年出现拐点?继3月北京远洋一方开盘降价4000元后,首开“常青藤”成为又一个降价的楼盘。不过,后者引发了业主的集体维权。

“有房的希望房价涨,没房的盼望房价跌。”从2008年就曾出现的业主起诉开发商降价的现象再度上演,房价要想降,还要过业主们这一关?

降价引纠纷

5月初,首开股份(600376)旗下的“常青藤”楼盘,通过折扣等优惠措施降价20%,导致数十位前期业主抱团要求开发商补偿损失。目前已有数十位业主表示希望能与开发商达成补偿协议。若协调未果,业主将对开发商进行反暴利起诉。

实际上,在2008年下半年和2009年年初的楼市降价潮中,福建、北京、浙江等多地均出现退房潮。但此次拟进行的反暴利诉讼在全国十分罕见,由此引发社会关注。楼盘降价,到底该不该给业主补偿引发争议。

京鲁律师事务所律师潘志玉29日告诉经济导报记者,上述业主进行反暴利诉讼的依据主要是《价格法》第四十一条的有关规

定——“经营者因价格违法行为致使消费者或者其他经营者多付价款的,应当退还多付部分;造成损害的,应当依法承担赔偿责任。”

不过潘志玉同时表示,现在的问题是,业主如想胜诉将有很大难度。业主必须有证据证明开发商存在谋取暴利的价格违法行为,但至于何谓“谋取暴利”,目前没有明确的法律规定。

潘志玉说,“目前房地产市场受政府政策调控影响,房产价格会有下降空间。如果由此引起退房或退款纠纷,除了向价格主管部门举报经营者价格违法行为之外,应尽量协商解决,协商不成的,通过司法诉讼解决也是法治社会的应有之义。”

不过,有网友不认同首开“常青藤”业主们的做法。网友“做一棵tree”说,“跌了就叫暴利,涨了大概就没人吭声了。”一位网友在“常青藤”业主论坛上表示,“预测楼市涨跌,谁都不是神仙。如果你想获得楼市上涨的收益,那么就要承担楼市下跌的风险。”

北京问天律师事务所合伙人律师李雪森认为,楼盘短期内剧烈的价格波动,确实给购房者带来了较大的损失。“其实,业主买了房,后来因为政府调控,房价下跌,这种风险属于合理的商业风险。当然前提是之前开发商不存在暴利,所以最终还是又回到暴利认定的问



首开股份“常青藤”楼盘一景

题上来。”潘志玉分析。

此前,国家发改委价格监督检查司司长许昆林曾对外透露,发改委正在研究在商品住房领域实施反暴利规定,以使商品房价格能够在合理水平。

济南楼市暂无降价

面对业主补偿要求,首开股份一位高层人士接受媒体采访时表示,“当初双方签约是基于价格自愿,这怎么是暴利呢?”实际上,在开发商们看来,双方已经签订了购房合同,且合同都是有风险的,未来房价谁都无法预测。而制定有降价补偿措施的开发商寥寥无几。

28日,对于楼盘降价业主是否可以享受补偿的问题,济南山大路与经十路交界处某售楼处工作人员告诉导报记者,“没有降价补偿措施。”该楼盘将于8月份开盘。上月,该楼盘工作人员曾表示初定均价为每平方米8600元,而28日则表示现在初定均价在每平方米8900-9200元。

恒大城济南开盘

净销售1100套 成交9亿元

导报讯(记者 曲波)即便是在严厉的楼市调控期,5月28日以成本价开盘的恒大城,仍与恒大集团在泉城济南推出的前两个项目一样,延续了热销势头。截至经济导报记者发稿时的29日下午,恒大城净销售1100套,成交金额达9亿元。其火爆的销售再次印证了强大的品牌优势和楼盘的高性价比,是房地产开发企业在市场调控期仍然能够“一骑绝尘”的最有力武器。

据了解,恒大城是知名品牌开发商广东恒大集团继恒大绿洲、恒大名都之后,在济南推出的第三个精装湖景项目,位于快速发展的济南东部新城。项目首期总建筑面积26万平方米,规划有7栋高层住宅,围绕湖景建设。小区内甄选上百种珍稀植物和上千株成品大树,将建设1.1万平方米的超大内湖园林景观、5000余平方米的五星级会所、1.4万平方米的全天候运动中心,以及伊顿双语幼儿园和欧陆风情商业街。

此次开盘,恒大仍采取“园林实景+准现楼+精装修”的发售模式,开盘85折的认购优惠、9A国际标准的精装、高档的园林景观,使高品质和高性价比概念成为恒大城吸引购房者的重要原因。据悉,29日开盘解筹当天,其首期推出的房源在不到半天的时间里即基本售完。

“带租约销售”赚人气

商铺稳赚不赔?

◆导报记者 曹凤芹 济南报道

随着住房市场的调控力度不断加大,商业地产正成为规避调控政策的投资洼地,开发商和居民投资商业地产的热情明显升高。

针对不做经营的投资者,目前不少新推出的社区商铺和购物中心都在进行“带租约销售”。经济导报记者观察,“带租约销售”的商铺,因即买即收租而受到投资者青睐。但是,这种看起来稳赚不赔的模式,依然隐藏着风险。

营销噱头

“楼市调控时期的最佳投资,××商铺部分现房‘带租约销售’。”在导报记者收到的众多楼盘广告中,这一则济南市历下区某商业楼盘的广告与众不同,其醒目之处在于“带租约销售”。

据售楼人员表示,开发商已经将此次出售区域部分商铺出租,并已签订2-3年合约,两年合约租金是固定的,3年合约的每年增长一次,涨幅在5%,相当于购铺业主已经稳定成为“房东”。且本次所售商铺均为现房,购买即可收租。

这看上去相当诱人,但果真如此吗? “‘带租约销售’分为两种情况,一种是看得见的,另一种则看不见。”某楼盘置业经理张舒其告诉导报记者,所谓看得见的,是指有的开发商为了使自己的商铺能卖个好价钱,先以出租的形式招几个大品牌的商家进来,然后再去卖其他的商铺,这样就有可能卖一个好价钱。但是这些大品牌商家跟开发商之间的租约,其他投资商也要无条件接受。

看不见的,则是指开发商给予投资者一定的租金回报。投资者买了铺面以后,开发商在一定时期内又把铺面租回来经营管理。

张舒其表示,“带租约销售”是商铺销售时常用的技巧,已经成为商业营销的手段和噱头。“租约形式本身并没有问题,但关键要看商铺开发商有没有实力去履行合约,而且实践过程中存在很多不可控因素。”开发商一般都会在合同中注明由“承租人”向业主支付租金,而一旦“承租人”经营出现问题,租金自然得不到保障。而开发商卖铺的时候往往只是宣传“租约”为业主省去了后顾之忧,却回避了租金责任问题。

租约是双刃剑

如此说来,“带租约销售”实际上就像开发商先画一个饼,然后将这个饼卖给购房人,至于这个饼购房人能否吃到,则是“碰运气”的事了。

27日,导报记者再次致电上述商业楼盘,售楼人员称带租约商铺已售一空。

有着十几年商业地产经营管理经验的万通房产公司员工王祥分析说,“带租约销售”的租约确实存在,可以真正实现多方共赢。对开发商来说,可以加快销售进度,快速实现资金回笼;对承租方来说,在绝好的地段可以用相对较低的价格租一个很好的项目,进行长久经营;对业主来说,在保证投资收益、资金安全和产品升值的基础上,解决了买房后出租难、难收租的问题。

“但租约是把双刃剑。”王祥说,一方面,对于不懂经营的投资者来说,租约如同一份“保险”,为自己的最低收益做出了一个保障。但如果租金水平低,回报率低,那对于投资者来说,不是利好,反而是被“套牢”——要等租约期满后,才能重新定价。因此,对购铺者来说,选择带短期租约的商铺比较合适。