

36个城市
房价涨幅回落

据国家发改委价格监测中心监测,今年1月全国36个大中城市新建商品住宅集中成交价格为7417元/平方米,比去年12月上涨20.4%,涨幅比去年12月下降6.69个百分点。其中,经济适用房、普通商品住宅和高档商品住宅环比分别上涨0.75%、2.15%和2.19%。

国家统计局成都调查队近日发布的调查信息显示,今年1月成都房价虽然同比涨幅较去年12月有所扩大,但环比涨幅有所缩小。(张全保)

我省保障性住房和房地产市场走势良好

计划2011年基本解决城市低收入家庭住房困难问题

王纪洪

从日前召开的全省住房城乡建设工作会议上获悉,2009年我省开工建设廉租住房5.72万套、经济适用房59.5万平方米,全年保障性住房建设任务完成。计划到2011年基本解决全省城市低收入家庭住房困难问题。

2009年,省政府出台了《加快廉租住房建设实施方案》,建立了保障性住房月报、周报制度和进展情况排名通报制度,全年我省开工建设廉租住房5.72万套、经济适用房59.5万平方米,并完成保障性住房建设任务。与此同时,

各设区市中心城区完成城市棚户区拆迁建筑面积216万平方米,占计划的77%;完成投资58亿元以上。

房地产市场走势与保障性住房建设一样良好。去年全省商品房销售面积为2281万平方米,同比增长32%。商品房销售金额同比增长63.4%,房地产业地方税收达72.6亿元,同比增长26%。2009年9月1日起,我省在全国率先建立商品房开发销售信息公开制度——据悉,全省已发放预售许可证的售楼盘有1300

个左右,已公示相关信息的占97%,商品房销售成本信息公开制度初步建立。同时,房地产市场监测信息系统的建设,已使全省33个重点城市全面建成使用了新建商品房网上备案子系统,并成功实行了与省房地产市场信息监测系统互联互通。

今年,我省将继续实行保障性住房建设管理的各项政策措施,组织2009年保障性住房建设项目验收,确保完成目标任务。全省将确保完成棚户区改造1344万平方米,新建廉租

住房5.9万套,发放租赁补贴12.8万户;新增经济适用房目标任务为34.4万平方米,其中设区市中心城区为26.7万平方米。预计到2011年,基本解决全省城市低收入家庭住房困难问题。

另据了解,从2010年开始将在全省逐步推行存量买卖合同网上即时备案制度,以提高二手房销售信息透明度。与此同时,制定《房屋租赁管理办法》实施细则,规范市场租赁行为。

取消期房预售路还有多远?

本报记者 熊凤玲

“2008年下半年买的房,今年5月底才能交房;2009年11月底买的房,2011年年中才能交房。有不少市民反映,南昌不少楼盘存在交房时间过长的现象。然而这一方面影响购房者对自己所购房源的及时使用,另一方面,延期交房的问题更是屡见不鲜。人们不禁发问,取消期房预售路还有多远?”

长达两年的交房时间

2008年11月下旬,市民李大妈看中了东湖区一栋高楼的公寓,当月开盘买下一套房源,合同签订2010年5月才能交房。基本都已经盖好的大楼,就算不是现房销售,交房时间也不至于长达一年半吧?售楼小姐称,这是开发商的规定,交房时间不能提前。

而去年11月初购买了京某品牌楼盘房源的陈小姐发现,自己的交房时间竟然长达两年。陈小姐和爱人的工作单位都在京郊附近,同事购买了该楼盘前期房源后,陈小姐随后看中该小区并一直等待新房源推出。去年下半年,房源相关信息发布出来,11月

初楼盘开盘,陈小姐即签订合同,然而按照约定,交房时间将在2011年9月。近两年的交房时间,再算上从买卡排队到装修入住,花了几十万元后要等近3年的时间才能真正住进新房,陈小姐对此无可奈何。

年前刚在新建县购房的张先生提及交房时间一样充满疑惑。张先生购房楼盘地处红谷滩与新建县交界处,去年1月购房之初,多层的楼房已经建起大半,但是购房合同签订的时间却在2011年年底。售楼人员给出的解释是,小区要进行高层次的绿化,故交房时间较长。

通过进一步调查记者发现,不论是市中心还是红谷滩,抑或象湖新城或者新建县,各大板块的期房,购买之后交房时间普遍长达一年半甚至两年。

无人监管的单方约定

一般情况下,交房时间都会写进购房合同,在约定的时间内,开发商必须确保具备交房条件,通过工程竣工验收。但有开发商内部人员透露,交房时间过长的根本原因,就是由开发商根据工程进度单方面确定,业主的心理底线即会被作为最晚交房时间。开发商为了减缓工作压力,希望交房时间越晚越好,但交房太晚,将会流失过多客户。只有这一点制约因素,会让开发商将交房时间稍往前定。

这一说法,记者从相关管理部门也得到确认。据工商部门相关人员介绍,开发商交房时间的长短,没有相关法律法规制约,完全由开发商与消费者双方协商约定,或是开发商单方面约定之后,将相关内容用特殊字体标注在合同上,购房者可以选择接受或者放弃购买。但由于目前开发商处于强势地位,不担心房子卖不出去,将交房时间定得越长的现象因此而普遍存在。

取消期房预售?

2004年3月,有市民曾在象湖新城某楼盘买了一套房,约定2006年3月交房,直至2008年初,该市民才收到房。2005年底周女士在湾里购买一处度假房,合同约定

定2006年12月交房,2008年3月延期15个月,开发商再三承诺同年5月一定将房屋交付业主,然而时至5月房屋却依旧无法交付,最终周女士无奈选择退房。

一方面是过长的交房时间影响购房者对自己所购房源的及时使用,另一方面,延期交房的问题更是屡见不鲜;而交房之际,发现房屋漏水、裂缝等质量问题的案例则不胜枚举。

今年1月,广西壮族自治区住房和城乡建设工作会议曾透露,南宁将试点率先取消商品房预售制度,据悉,这将有效加强广西房地产市场监管,广西壮族自治区住房和城乡建设厅党组书记认为,这是促进行业持续健康发展的一项具体措施。



建设工作会议曾透露,南宁将试点率先取消商品房预售制度,据悉,这将有效加强广西房地产市场监管,广西壮族自治区住房和城乡建设厅党组书记认为,这是促进行业持续健康发展的一项具体措施。

江西省社科院经济研究所所长麻智辉就此认为,南昌楼市普遍存在过长的交房时间带来了许多负面影响——延期交房、房屋质量难以得到保障、开发商卷款逃跑等一系列住房体系风险,全部转嫁在消费者身上。面对这些无人监管的必然风险,在条件允许的情况下,商品房预售制度完全应该取消。

青岛改善型住房
首付一律四成

据了解,2009年光大银行、深发展、兴业银行、中信银行等银行的青岛分行均有改善型住房的概念,改善型住房贷款可享优惠也成为银行争揽客户的手段之一。2008年底,青岛多家银行陆续出台政策,按“26.8平方米”的人均住房面积标准,低于该标准的贷款者在办理第二套房贷时可享受首套房待遇。

近日,从岛城多家银行了解到,各银行为了收紧房贷,纷纷取消了改善型住房的概念,改善型住房统一按二套房来处理,按揭贷款严格按相关政策执行,即首付不低于四成,利率严格按风险定价。(开冬)

南京收紧
公积金贷款政策

南京调控楼市掷出重拳。该市近日宣布,全市个人住房公积金最高可贷额度由现行的30万元调整为20万元;与此同时,暂停发放二次(含)以上个人住房公积金贷款。

南京市公积金管理中心有关负责人解释称,由于2009年以来楼市火爆,南京市个人住房公积金贷款量节节升高,导致公积金贷款发放压力不断增大。统计表明,南京市2009年当年归集公积金共69.71亿元,但当年放贷却接近120亿元。截至2010年2月8日,南京市纯公积金个人住房贷款率高达106.47%,下调公积金贷款额度已是势在必行。(朱海显)

北京房企获预售证后
3日内公开全部房源

近日,北京市建委、发改委、财政局、国土局等9部门联合下发《关于贯彻国办发〔2010〕4号文件精神促进本市房地产市场平稳健康发展的实施意见》,提出11条调控北京房地产市场的具体措施,俗称“京11条”。

《意见》从供应、信贷、市场、监管等多个方面进行调控,其中重申二套房首付比例不得低于40%、不足5年的非普通住房交易全额征收营业税、土地首付比例不得低于50%等多项措施。同时,《意见》也对预售制度做出严格规定:取得商品房预售许可证后,房地产开发企业应当在3天内一次性公开全部房源。(辛辰)

华侨度假村
召开新春见面会

近日,庐山华侨度假村在其项目现场召开新春见面会。据悉,该项目共29栋住宅,全部沿袭纯西班牙式的建筑风格,实现户户通温泉,并有75亩狮子峰森林公园可作为度假村的私家公园;今年预期推出的四星级酒店,集餐饮、娱乐、休闲、商务会议于一体;小区休闲娱乐场地划分为静泡区、动感区、VIP贵宾区——静泡区有各式泡池60余个,动感区包括大型的水上乐园、冲浪区、娱乐区等,其中大型水上乐园的升级规划淡化了温泉只在冬季享用的传统惯例。

目前,社区还有46-150㎡不同面积的精装修户型在售。(凤玲)

友情提醒

眼观六路投资商铺

图1 坚决“傍大款”

商铺位于著名连锁店或强势品牌专卖店附近,甚至就在这些店面的隔壁,那么,你大可省去考察商铺市场的时间和精力,你的商铺将可以借助这些店面的品牌效应招揽顾客。

图2 先把“出路”考虑好

投资商铺前,就应该为它寻找“出路”。比如交通枢纽处的商铺,应以经营日常用品、快速消费品为主。住宅附近的商铺,应以经营综合性消费品为主。办公楼附近的商铺,应以经营文化、办公用品为主,且档次应相对较高。

图3 人流量很重要

投资商铺的收益在很大程度上取决于人流量。真正支撑商铺长期盈利的是固定人流,其次是流动人流、客流。

图4 不忽略发展空间

有一些看似位置较偏的商铺,前期租金很低,商户难寻,似乎没啥“钱”途,不过任何事情都可能发生变化。所以要特别关注周边的城市发展规划,以发展的眼光投资商铺。

图5 周边交通要便利

理想状态下的商铺或商业街,应具备接纳八方来客的交通设施,周边拥有轨道交通、公交车站,当然,停车场也是不可或缺的。

图6 把握时机有诀窍

在有发展潜力区域,商业气候尚未形成或正在形成中,这时候往往往往是抄底的好机会,因为此时投资者需要付出的成本相对较低。

春节前夕,南昌市土地交易中心发布《南昌市2009年土地市场动态监测分析报告》,显示“南昌房地产开发用地均价同比降一成”、“楼面地价平均仅为656/平方米”。

南昌2009年地价下降一成

南昌地价真的走低吗?

城郊项目拉低均价,实际土地市场已全面回升

本报记者 曾广南

“刚刚拍出的地王,为何统计出来的地价却是下降呢?”原来,去年南昌出让的城郊土地项目占了全年较大份额,由此拉低了全市均价,造成统计数据与事实不符的错觉。实际上,南昌地价在去年第四季度已全面回升,且涨势还在延续。

■ 楼面地价同比下降逾1/4

南昌市土地交易中心公开发布的信息显示,该市市区(市本级市场)2009年土地出让总面积为520.83公顷,土地出让总价达36.14亿元,平均出让单价为694元/平方米。出让总价款与单价分别下降了26.05%、62.04%,下降原因是工矿仓储用地所占比例较大,工矿仓储类土地出让价格较低。

公开信息还显示,去年房地产开发用地达283.24公顷,其中住宅用地为220.44公顷。全年出让房地产开发用地的平均地价为

1218元/平方米,较上一年度下降10.70%;出让后的平均楼面地价为656元/平方米,较上年下降27.67%。房地产开发用地出让价格同比下降,与出让土地项目的布局有着极大的关联。

■ 城郊项目拉低均价

南昌去年土地出让项目主要分布在城郊或新城边缘,市中心仅出让一宗面积为3.64亩的地块,占公开出让总面积的0.09%。此外,城郊次中心的朝阳洲也只拍卖3宗地块,面积共计98.33亩,占全年出让总面积的2.54%。出让土地面积最多的区域是红谷滩及昌北经济开发区,两者占全市全年出让总面积的78%,其中红谷滩新区出让的项目,多数又在该区域的边缘位置。

地价与地段有着密切的联系,去年出让的土地项目以城郊为主,自然会大大拉低全年的

土地均价。比如:去年11月份公开出让一块1500亩的综合用地,由于位置较偏,出让价格较低,一下就拉低了当季全市的土地均价。

■ 四季度已经全面回升

相关信息还显示,去年南昌土地市场进入下半年后,土地竞价次数提高,流拍率明显降低,市场开始回暖。而第四季度随着楼市的升温,土地市场更是全面回升,不仅彻底走出了低谷,甚至出现土地热的现象。数据表明,去年第四季度,房地产开发用地成交140.3公顷,同比增加218.94%,环比增加了134.22%。

执笔这份报告的南昌市土地交易中心办公室主任黄敏谈到,根据南昌商品房市场走势,根据房地产企业拿地的热情,去年第四季度土地市场的回升态势,还将延续到今年上半年。总而言之,土地市场会随着楼市的动态变化而变化。