

【聚焦】

房价“围剿战”升级

“10 号文”预示暴风骤雨远没结束

4月17日,中国政府网全文发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,中国楼市周末难得的平静被瞬间打破。在这则通知中,“房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款”,“对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款”,无疑最为引人关注。面对此次中央政府前所未有的严厉措辞,愈演愈烈的“地王争霸赛”和脱缰难控的高房价真的会就此作古吗?

政策组合拳频出 剑指高房价

事实上,3月“两会”上的“房价之争”就给今年的楼市埋下了诸多变数。

“两会”之后,从新华社六评到央媒齐声唱空高房价,人们似乎能够从中觅得些许信号:政府对于高房价的忍耐已到极限。然而,以京沪穗三地为代表的一线城市,房价似乎没有掉头向下的趋势。国家统计局数据显示,2010年3月全国70个大中城市房屋销售价格同比

上涨11.7%,其中新建住宅销售价格同比上涨14.2%,新建商品住宅价格同比上涨15.9%。

房价高烧不仅在一线城市没有消退的迹象,以石家庄、太原等省会城市为代表的二线城市也有“启动”之意。仅以石家庄为例,2010年前两月商品房成交均价为4500元/平方米,同比上涨21.33%;商品住房(含经济适用住房)均价为4063元/平方米,同比上涨12.39%。

房价与中央“唱对台戏”的格局终于让决策层失去了耐心,一系列政策组合拳接连问世。3月18日,国务院国资委要求78家不以房地产为主业的央企推出房地产市场;4月14日,温家宝总理主持召开国务院常务会议,研究制定税收政策引导住房消费,确定出台二套房首付款不得低于50%等措施;4月17日,国务院要求加快发展公共租赁住房,地方各级人民政府要加大投入,中央以适当方式给予资金支持,并加强对房地产开发企业购地和融资的监管。而就在上周末,被业内称为“10号文”的这则《通知》,再度触发了楼市调控的敏感神经。

炒房成众矢之的

业内惊呼“非常震撼”

相对于以往的调控措施,10号文的严厉体现在两个方面。一是重申房价事关国计民生的原则,并将房价提升到了关系社会稳定的高度。二是将房价纳入了官员考核问责机制当中。这无疑将在房价问题上不作为的官员企图侥幸过关的退路给彻底堵死。

若论10号文打击的重点,则只有两个字:炒房。《通知》要求,商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区,商业银行可根据风险状况,暂停发放购买第三套及以上住房贷款。业内人士牟增斌认为,从目前房地产市场来看,第二套住房作为改善型住房的情况占多数,但第三套住房的情况则基本就是投资,甚至投机行为。炒房者中,有不少是拿银行的钱在投机,10号文将切断了他们的资金来源。

此外,《通知》要求金融机构“对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款”。业内认为,这一规定实际上就是针对以投资投机为目的的外地人购房现象。中经联盟秘书长陈云峰对媒体表示,该政策的执行将严重打击以外地投资客为目标的房地产项目。

目。以北京市场为例,大量山东、河北等针对北京购房者的滨海项目将陷入危机,而海南这样云集外地炒房人的区域也将前景黯淡。

“银根”被收紧,这无疑给炒房者敲响了警钟。借银行贷款进行炒房,无论是在政策层面,还是金融层面都将遭到彻底封杀。而10号文要求住房和城乡建设部要会同人民银行、银监会抓紧制定第二套住房的认定标准,则似乎预示着这场政策导演的楼市“暴风骤雨”,还远没有没结束。难怪有业内人士对媒体表示,10号文“非常震撼”。

房价需要回归理性 楼市更需“冷静”

《通知》在抑制炒房行为的同时,也再次强调了保障性住房的重要性,并要求各级政府在土地供应、资金支持上,向保障性住房建设进行倾斜。综合之前出台的一系列房地产调控政策,似乎可以看到中央政府理想的住房供应结构,应



该是由保障性住房、中小套型普通商品住房和高端商品房构成,其中保障性住房和小户型商品房应该占70%以上。而目前的高房价,正是形成理想住房供给结构的最大拦路虎。

有业内人士表示,《通知》体现了政府力促房价回归理性的决心,对于抑制楼市投机投资性需求将会产生很大的效果。政策的出台,不仅仅是对市场的调整,同时也释放了一种信号。从最新的政策中,我们发现政府的目的还是实现商品房市场供求数量和结构的平衡,全力推进保障性住房建设,化解目前住房难的问题。希望新的政策执行之后,房价和楼市都能够理性下来,使得商品房市场健康发展。

(摘自《搜狐焦点网》回洁钰/文)

【一家之言】

无事可做 仍可买房

一看这题目,有人或许会说,又是忽悠我们买房的“房托”。先别下结论,且听本人把原因一一道来。

最近本人看了两个北京精英人士的博客,他们不约而同都抱怨房价贵,称此后不再看房。这两人都是四十岁左右的人士,成名已久,由此推算,他们在北京房价便宜的十年间正处于收入黄金岁月,约一年的积蓄即可支付一套房的首期,月供对于这些京城“金领”更不在话下。可他们都错过了入市的好时机,一个是长租不买,年年抱怨“XX年收入都不够买一套房”;另一个是买下一套房子就不作他想,乃至现在因工作需要而要买多一间房子时却发现北京房价已是——给他打一个“粉碎性”折扣都买不起。

本人联想到美国电影才子伍迪艾伦的一个故事。有新闻报道称,伍迪艾伦拍这么多年电影挣的钱不如“倒腾”房子赚的钱多。他于上世纪70年代成名,虽不像好莱坞名导般大富大贵,也存下不少钱,于上世纪80年代以百万美元买了一个可俯瞰中央公园的顶层复式单位,面积近400平方米。他于1999年因家里添小孩而要“以小换大”,这套顶层复式已升值至1500万美元。售出房子的当年他以1770万美元买下一个有22个房间的曼哈顿豪宅,到2004年又再次出手套现,此时房子已升值至2700万美元。

高收入人士一般都没时间理财,也没有理财规划,等到要买房时发现房价已超出承受范围,他们的故事仿如一个人类版的寒号鸟故事,天气好时寒号鸟过着风花雪月的日子,旁边的鸟儿却在默默地叼草叼树枝筑巢,到冬天来临寒号鸟无处栖身。中国投资渠道狭窄,一般人存下的钱都不知道买什么好,大部分人都选择存银行定期,小部分人把钱投到楼市中去。投资房产的人赶上好年景,回报已翻倍,存银行定期的却只拿到“缩水”的利息。

一句俗话是这样说的,你不理财,财不理你。有闲钱做做房屋理财的事情吧,中国的经济发展摆在面前,伍迪艾伦在“日渐没落”的纽约都“倒腾”出大钱,日出东方的中国会比纽约差吗?

(摘自《广州日报》李凤荷/文)

【购房经】

两类购房者的稳赚理财法

目前,楼市正处于走弱的行情之下,然而,即便如此,交易也并未完全停滞。目前,仍然有部分购房者逆势而为,放弃观望毅然入市。在如此淡市下,购房者该如何购房呢?

购房类型一:富足型

◆购房关键词:置换、房源质量

故事

王先生是土生土长的上海人,自己经营着一家与电缆相关行业的公司,公司经营稳定,每年盈利丰厚。在积累了一定财富之后,原本居住在肇嘉浜路衡园公寓的王先生决定首次购买别墅,在自住的同时,也兼带投资。

这样的念头一起,王先生就行动起来。在多处看房几番比较之后,王先生终于在8月底购买了位于虹梅南路景联路上的万科燕南园的一套别墅。站在新家中的那一刻,王先生终于觉得生活“十全十美”了。从公寓升级至联排别墅,王先生完成了人生首次购买别墅的置换。而在有朋友提起楼市后市走向的时候,王先生则付之一笑:自己在之前的买房过程中,已经经历了楼市两轮的涨跌,相比楼市的变化,还是一个良好的居住环境来得更加重要些。

点评:相信自己的眼光和判断

楼市走弱,房价高企,受到影响最大的其实就是改善型的购房



者。此时,能够保持原先购房计划的就是资金实力雄厚且具有一定魄力的购房者了。

为何会选择在这个时候购房?一方面这类人群具有足够的经济实力,另一方面也和他们的经历有关。他们大多在外打拼多年,见惯了大风大浪,对市场具有一定的判断力。对于楼市,他们起码经历了两轮以上的起伏,自有一套独到的见解。相信自己对于后市的判断,追求具有品质的生活环境,促使他们在需求来临之时即时入市。

购房类型二:必需型

◆购房关键词:婚房、经济实惠

故事

小陈及其女友是一对“80后”。

目前两人正打算在年底前结婚营造自己的小家庭。然而在准备的过程中却遇到了阻力,房子

还没有着落。没有了房子,小陈女友的父母坚决表示,不会把女儿嫁过去。经过女儿的再三劝解,以及双方的协商,小陈父母最后才作出了让步,由小陈父母拿出10万元用于买房,并由双方父母每月共同补贴1000元,给小陈夫妇作为还贷补贴。

之后的事情便顺利许多,在考虑了实际可支付的贷款数目后,小陈和女友把购房目标限定在总价100万元以内。在多次看房后,他们看中了位于聚丰园路303号的当代高邸楼盘与上海大学等高等学府毗邻,各类生活配套设施完善,适合新婚夫妇。加之即将通车的轨道交通7号线“上海大学站”就在楼盘后门,交通较为便利。目前该楼盘90平方米的两房总价在100万元左右,整体而言,较为经济实惠。

点评:量入为出,合理购房、理财

婚姻是人生的一个重要转折点,为了保证新生活的质量,购房置业便是一个至关重要的环节。

尽管从目前市场来看,平淡是楼市主要基调,但对于刚性需求强烈的新婚一族来说,婚房的购置是重中之重,不轻易受市场及政策的影响。

业内人士分析,从中国传统观念上来看,结婚要有房子一直都是不变的观点,这也就渗透出大量的刚性需求,成为市场的生力军,这一现象从2005年底开始显现后从未消退。而就目前新婚夫妇购买物业的经济来源来看,主要以“自己的积蓄+父母的资助”作为首付,其次以按揭贷款的形式购房。对这部分经济实力并不雄厚的新婚夫妇来说,应秉承“量入为出”的理财原则,分析家庭建立之后的经济实力、确定一个大致的支出“底线”。

此外,购房者还需要注意一个法律问题,即房产证上房屋的所有权归属。由于购房款项由准夫妇以及双方父母“凑份子”而来,因此要事先约定好房屋的产权归属,以免日后产生矛盾。

(摘自《东方早报》何理/文)

拼房也幸福

伴随社会的发展,生活压力和精神压力与日俱增,个人力量显得越来越渺小,“个性化”正逐渐被“团体化”、“组织化”所取代,正如一句广告词所说——“大家好才是真的好”。工作上讲求“圈子”和“人脉”,购物也提倡“团购”与“集采”,“拼客”大行其道,是进步还是无奈,很难说得清。年轻人渴望脱离父母独立奋斗,但是几年下来,多数人会发现,不管是需要父母帮助,还是父母需要照顾,越来越多的人开始选择回归家庭。

与父母“拼”在一起而不是“挤”在一起,这样的“二世同堂”或“三世同堂”堪称是一种“幸福”,方女士家庭恰恰如此。

财务状况分析

方女士夫妇工作稳定,年纪尚轻,收入较好,当前负债为零。方女士想换套房子与父母合住,设想购置200平米以上的四居室,已看好一套220平米,全价550万元左右的二手房。或者在父母所在小区购置一个两居。但因该小区位置非常好,基本没有二手房出手。(父母可资助100万元用于购房。)在目前利率较低、通胀预期较强的情况下,“无债一身轻”并非上佳之选;从北京的城市化进程来看,父母名下的两套住房均具有良好的保值增值空间,可留做退休养老的有力保障。况且父母已资助100万元房款,再要求父母出售名下房产,于情于理都说不过去。因此,选择银行贷款满足换房需求,靠老不啃老,才是为人子女应尽的孝道。

置换合住大房享天伦之乐

从方女士的换房方案来看,第一方案无疑是最优的。220平米的四居室不仅可以满足两个家庭的生活需要,便于相互照顾,也极大地提升了各自的生活品质,550万元的购置价格符合方女士家庭的购买能力。反观方案二,不仅在父母小区难觅房源,且置换两居室不仅不能改善双方的居住条件,还会给方女士夫妇的工作带来不便,父母出资换房的美好愿望也将落空,孰优孰劣一目了然。

方女士与父母共拥有3套住房,采用第一方案换购大房,需出售方女士现住房,加上父母资助100万元,尚有170万元差额,该差额可通过出售父母名下偶尔居住的郊区房,或方女士夫妇申请按揭贷款来解决。

方女士家庭月收入2.33万元,按首套房贷利率七折计算,申请25年银行按揭贷款170万元,月供为9123元,扣除当前各项支出,每年还可结余2.8万元,不会对正常生活产生负面影响。

两代同堂 增强家庭经济实力

与父母合住后,方女士夫妇从经济到生活均可获得较大帮助,母亲退休在家操持家务,可免除方女士夫妇的后顾之忧,以便更好地投身事业;对父母而言,爱女在身边的日子会更加充实,如有意外,也会在第一时间得到儿女的救助;闲置的郊区房可出租补贴家用,保留父母原住房可以满足双方偶尔过一过“二人世界”的需要;如有必要,还可雇请驻家保姆料理家务,照顾老人的饮食起居。

二世同堂、适度负债,换来的是更好的生活条件,更多与家人相处的时间,体现“一加一大于二”的价值。

(摘自《新京报》姜龙君/文)

“差钱”男青睐安置房

上去了。

去年以来,他和妻子省吃俭用,加上年终奖奖金,省下了几万元钱。家里的姐姐也劝他早点买房,他们可以暂借他几万元钱付首付。

小王从上个月开始看房了。看着福州如今的房价,再看看手

中的钱,小王给自己的房子定位在一房一厅40多平方米的蜗居。

前几天,中介的小弟给他打了个电话,说有一套房子很适合他,让他去看看。他跟着中介来到晋安区,看了房子后,觉得各方面都符合他的要求,而且每平方米才5000元。



中介小弟看他很满意,对他说,这套房子是拆迁安置房,房子的产权证还没办下来,过一段时间才会办下来,这些不用担心。可是,小王心里还是没底。中介小弟说,实在不放心,就去办个公证。

公证员对小王说,拆迁安置房没有产权证,是不能办理公证的。因为房屋的产权证是房屋权属关系证明。以前也常出现由于拆迁房产权关系不明,存在一房多卖、中介转卖等情况,届时买方的权益无法得到保障。市民在购买这些房子时存在一定的风险,需谨慎。

小王眼下还是没有买到心仪的房子,但是他说他还是准备买一套安置房,那样很合算。“不过我只会去买房产证齐全的,那样住着才真的放心。”小王说。

(摘自《海峡都市报》苏燕梅/文)