

困惑:为啥人家买的房都比较优惠? 报名参加报社“买房砍价团”吧

□记者 焦曙光

本报讯 “看房时面对各种3000抵5万、98折的优惠,总是很迷惑……”“同事前年以5字头的价格买了某楼盘,而今年的单价已经涨到了6字头!”或许你也曾经有过这样的感慨——我只是要求再多一些买房优惠,可怎么就这么难呢?自从本报5月25日推出“买房砍价团”后,许多市民纷纷打来电话咨询,讲述买房时的困惑。

市民陈女士说,她去年就想买某个楼盘的房子,但当时嫌价高就没买。后来,该楼盘二期小规模开盘,说有优惠,但是她担心

房价还会降,决定再看看。“现在眼看着房价没降反涨,哎!”像陈女士一样,不少电话咨询的市民都一样的困惑,总希望买到更便宜的房子,但是机会一次次错过。

据业内人士分析,什么时候买房最合适?没有一个标准答案。“自己需要,价格又适中的时候,就买吧!”一家楼盘销售人员表示,随着项目的工期推进、小区环境配套的日益完善,房子的价值只会日益上升,但也是有机会得到较大优惠的,“有时项目一期房子销售进入尾声,为了推进二期工程,可能会推出大幅优惠;或者接近尾盘时分,优惠力度也会

更大;年中或年末为冲击销售业绩,不少楼盘也会推出大幅优惠,这都是买房抢优惠的好时机。”

与此同时,参加报社“买房砍价团”,将有机会获得更多额外优惠。为了让买房过程变得便捷、轻松,帮助更多有意买房的市民享受到实实在在的购房优惠,只要您拨打电话报名,工作人员会登记下您意向房源的区域、楼盘、户型、价位,组成“买房砍价团”帮您砍价,争取到买房的最大优惠。

据了解,报社“买房砍价团”宗旨是为广大购房者争取独家的购房优惠。如果您心仪某个楼盘,请直接报名,加入“买房砍价团”,接下来的一切,就由我们来

办。平顶山日报传媒集团将集合平顶山市所有报名购房者的力量,和房地产企业“讨价还价”,我们将汇集各个城区购房者的声音,以便于我们对持续上涨的房价发出“给我们优惠”的呼喊。当然,我们的会员越多,发出的呼喊声也就越大。

“不买贵的,只买对的”,只要您有购房需求,只需一个电话就能搞定全程。全市各区域楼盘任您挑选,“买房砍价团”栏目除了帮您挑选到合适的房子,还为您争取到大幅的优惠和额外折扣。还等什么?快来报名吧!

报名热线:18937564567、13938658829。

未住满五年的经济适用房能不能买卖?

年初,湛河区的高女士因为自己三年前购买的一套经济适用房的户型不太合理,加上离家较远,想把这套房产出售后再换购一套面积大点、离家近点的房产。但她听说经济适用房购买不满五年不允许买卖,由于不了解国家经济适用房的政策,她请求记者咨询一下律师,了解一下自己的经济适用房到底能不能买卖。记者就此咨询了河南大乘律师事务所的马文峰律师。

马律师表示,经济适用房是指政府提供政策优惠,按照有关标准建设,限定套型面积、销售价格,面向城镇中低收入住房困难家庭供应的具有保障性质的政策性住房,经济适用房的房地产权利人拥有有限产权。依照《经济适用房管理办法》第二十五条规定:“城市低收入家庭申请购买经济适用房应同时符合下列条件:(一)具有当地城镇户口;(二)家庭收入符合市、县人民政府划定的低收入家庭收入标准;(三)无房或现住房面积低于市、县人民政府规定的住房困难标准。经济适用房供应对象的家庭收入标准和住房困难标准,由市、县人民政府根据当地商品住房价格、居民家庭可支配收入、居住水平和家庭人口结构等因素确定,实行动态管理,每年向社会公布一次。”

经济适用房的交易问题,《经济适用房管理办法》第三十条规定:“经济适用房购房人拥有有限产权。购买经济适用房不满5年,不得直接上市交易,购房人因特殊情况确需转让经济适用住房的,由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。购买经济适用房满5年,购房人上市转让经济适用住房的,应按照届时同地段普通商品住房与经济适用房差价的一定比例向政府缴纳土地收益等相关价款,具体缴纳比例由市、县人民政府确定,政府可优先回购;购房人也可以按照政府所定的标准向政府缴纳土地收益等相关价款后,取得完全产权。”

从上述规定来看,经济适用房的取得需要特殊条件,因为经济适用房是为满足城市低收入家庭的政策性住房需求,因此经济适用房的价格要低于市场平均价,但同时经济适用房也有交易年限、交易条件等政策限制。如果允许经济适用房在五年内转让将扰乱现有经济适用房管理秩序,进而损害社会公共利益。高女士的房屋现在因取得的年限还未达到法定的年限,且不符合达到购买年限的经济适用房应按照届时同地段普通商品住房与经济适用房差价的一定比例向政府缴纳土地收益等相关价款的要求,故现在高女士的经济适用房还不符合买卖的条件。

(焦曙光)

部分银行首套房房贷利率上浮10% 刚需人群受影响

近来,“北上广深”等一线城市房贷政策日趋收紧,一些二三线城市也不断跟进,部分银行已将首套房房贷利率上调至贷款基准利率的1.1倍。随着调控政策的层层加码及货币环境的收紧,楼市将会如何?“定向加息”会有何种影响?

部分银行首套房房贷利率上浮10%

最近,“北上广深”等一线城市纷纷上调首套房房贷利率,此趋势已逐步蔓延至二三线城市。监测数据显示,5月份全国首套房房贷平均利率为4.73%,同比去年5月份则是4.45%。

记者从中国工商银行、建设银行、光大银行、北京银行等多家银行了解到,自今年5月1日起,北京地区房贷利率普遍有所上调。首套房房贷执行基准利率,不再有任何折扣;二套房房贷执行基准利率的1.2倍。而此前,北京市大部分银行对于首套房房贷利率打九五折,二套房房贷利率执行基准利率的1.1倍。

进入6月以来,北京市部分银行进一步上调了房贷利率。民生银行首都机场支行一位客户经理告诉记者,进入6月份,首套房房贷利率执行基准利率的1.1倍,较5月份上浮了10%,二套房房贷利率执行基准利率的1.2倍。

记者从厦门市部分银行和房产中介获悉,自今年5月起,厦门首套房贷款利率持续收紧,多家银行将原先的首套房购房者九折的优惠利率上调至九五折。6月以来,厦门市个别银行甚至将首套房房贷利率上调了10%。

记者注意到,福州市的部分银行也加快了首套房房贷利率调整步伐,有的上浮比例达10%。同时,二套房房贷利率首次调整,从原先执行基准利率上浮10%,调整为上浮20%。

房贷利率上调同时,房贷规模也日趋收紧。一位北京购房者反映,今年3月就拿到了个人二手房按揭贷款批贷函,但直到目前还在等银行给放贷额度。

厦门一家商业银行的工作人员称,今年初以来信贷额度不如去年宽松,房贷额度更有总量控制,因此目前个人住房按揭贷款的放款时间明显延长。“现在我们的额度都用完了,如果没



有客户还清房贷,新的客户很难拿到贷款,只能等待”。

楼市“定向加息”有何影响

近期,多个城市的多家银行收紧房贷,究竟为何?厦门大学金融研究院理事长戴亦一表示,金融强监管、流动性趋紧是主要原因。随着银监会对同业存单监管日益严格,银行同业存单发行量骤减,房贷基准利率的利率水平已超过了4.9%,这意味着资金成本在不断提高。

“资金成本涨的比房贷利率快,银行必然会充分权衡其中的风险因素。”中原地产首席分析师张大伟说,尤其今年3月北京出台各项楼市调控政策后,银行对抵押品的风险意识更是不断提高,所以房贷审批难度加大。

“融360”分析师李唯一表示,现行政策下,严控房贷增量是大势所趋。银行在房贷总额度一定的情况下,即使大幅上调房贷利率,利润也十分有限。从资源配置角度讲,这部分资金资源未带来预期收益,则会被配置到收益更高的业务。近期房产交易量亦大幅下滑,部分银行会权衡成本与利润,进而收缩房贷业务。

在戴亦一看来,“定向加息”

会直接导致购房成本增加,这无疑加重了购买首套房的刚需客户的负担。国家的住房调控政策,都是为了保护刚性需求,抑制投资投机性需求。银行大幅提高首套房房贷利率的做法,背离了调控目的。

戴亦一说,调控的目的不应是为了抑制刚需,若动辄采取“一刀切”的方式,可能会误伤,“刚需人群属于购房的弱势群体,应该让他们买得起房、住得上房。”

楼市将往何处去

今年6月12日,中国社科院财经战略研究院、中国社科院城市与竞争力研究中心《中国住房发展报告》项目组,发布了5月份《住房市场发展月度分析报告》。数据显示,随着调控政策的渐趋严厉,5月热点城市房价涨势整体回落,北京房价首次出现下跌,其中西城区下跌8.43%、海淀区下跌7.45%,领跌于全市各区县板块。

业内人士预计,一二线热点城市信贷政策进一步收紧的可能性依然存在。相关人士分析,随着近期资金成本不断上升,商业银行需要控制房贷业务的成本,对资金的流向和使用作出新的规划。而且,6月下旬是金融市场习

惯性的“资金紧张时刻”,在今年金融去杠杆压力之下,银行对半年末时点流动性冲击的担忧尤为严重。此背景下,银行展开资金争夺战,纷纷上调人民币存款基准利率、大额存单利率以及理财产品收益率,这必然使得银行吸储成本提升。

张大伟认为,受房地产调控政策及年中考核等因素影响,预计银行年中会一定程度上收紧房贷,而且针对资质相对较差的客户审核将会更严格;该趋势是否会加快,还取决于资金价格上行的速度。

易居研究院智库研究总监严跃进表示,房贷利率上行预计将对房地产市场造成较大影响:一是增加购房者买房的成本及难度,迫使整个房地产市场逐渐降温;二是影响房地产成交量。不过,房企可能会通过各种形式的策略性降价,来对冲房贷利率上调对销量的影响。

在戴亦一看来,有关方面应当对“金融机构将首套房房贷利率也一并上调”的做法进行干预,金融机构不应在房贷政策上“一刀切”,应区别对待各种购房者,从而支持购买首套房刚需客户的积极性。(宏盈婷 董建国)

