

成都购房 首席平台



“优惠+折扣”岁末促销大打贺岁牌

年底,成都楼市又热闹起来 杨荣忠摄

又到年关岁末时。12月一到,又引来成都市开发商的推盘潮,不少开发商打出了“优惠+折扣”牌来吸引购房者,引起了不少购房者关注。

楼市纷纷打出贺岁牌

随着上周末圣诞节的到来,时进年关,节日又多,开发商们借圣诞、元旦乃至春节之风,楼市优惠活动更加活跃起来。“圣诞与元旦两节是每年楼市营销的最后一个节点,大多数企业会依据全年业绩的完成情况来推广大力度,所以圣诞、元旦双节楼盘往往能给消费者一些意外的惊喜。”业内人士认为,迫于政策调控和回笼资金的压力,许多开发商在今年年底的时候依然发力。

记者注意到,近段时间以来,各大楼盘打折优惠的信息充斥各大媒体的版面中,不绝于眼底,开发商在岁末的最后冲刺,很多楼盘都是通过一些促销手段来提高成交量,纷纷打出“岁末紧急大优惠”、“现金回馈,参与抽大奖”、“新春特惠限量特价房”、“房价直降”等各类优惠贺岁牌,以此希望吸引那些持观望态度的潜在业主。

我们不难发现,元旦、春节购房抽大奖成为很多楼盘的常规促销手段。特价房也成为吸

引购房者“眼球”的一个促销手段,也有少数项目采取了直接优惠的促销方式。除了贺岁有好礼,一些开发商还趁元旦、春节将至加推房源。不断翻新的促销手段得到了购房者的关注,一定程度上也刺激着人们的购买欲望。

很多市民热衷年前购房

从全国范围来看,进入11月以来,各大楼盘销售节节攀升,成都楼市也不例外。据了解,不少市民在购置年货的同时,也把周末逛楼盘作为一大乐趣。购房者王女士告诉记者,“年底了,各大楼盘纷纷推出精彩活动,售楼部浓妆素裹,彩灯彩旗飘飘,节目精彩纷呈,逛楼盘都成了享受,而且在这种氛围中,再加上楼盘打折,不由得就有购物的冲动!”2010年,全国楼市迎来了一轮新的调整,“国十一条”等楼市调控政策的连续出台,楼市跌宕起伏,观望的购房者把手中的钱是握紧再握紧,但面对如今眼前各大楼盘岁末清盘特惠的信息,还是有些坐不住。从年初等到年末都持币观望的张先生表示,“几天前,看到光华大道上的公园大道推出岁末清盘的特大优惠,特价4600多元,优惠高达8万元,心底的购买欲望一下就被刺激起来了,不想再

等,该下手就下手了”。像此类购房者不在少数,年前加入购房大军的市民有增多趋势,很多楼盘针对节前市场也制定了不少适销对路的促销策略。这些促销对于那些想买房子的人来说,是个很大的诱惑。

货比三家精明选房

元旦、春节为了回笼资金,如果直接降价会对前期购房者的心理造成影响,而借由年关打出贺岁招牌,房款打折购房送礼,购房者则容易接受。所以购房者该“抄”就要“抄”。



购房者又观望

但是,据记者了解,虽然圣诞期间以至元旦、春节在即,众多楼盘借节日之机大举促销,和12月份楼市促销主流一样,圣诞节之际,楼市促销总体上来看优惠力度并不是很大。业内人士告诉笔者,开发商为营造节日氛围,不免会搞出一些送大礼、送折扣等活动来提高楼盘人气,让购房者在看房的过程中更开心地参加活动,以达到给购房者良好印象的目的。也有些过于精明的开发商,在楼盘打折促销的过程中通过先提高楼盘价格再打折,赠送购房大礼、特价房等噱头来吸引购房者,用折扣和优惠等方式来“包装”楼盘价格,使房价看上去很“美”,但其实房价优惠并不多。

“促销只是辅助手段,品质才是根本因素。”开发商“送礼”固然有吸引力,对楼盘品质的考察还是应当放在第一位,除了楼盘注重售楼部现场包装、举办活动外,消费者最主要的还是关注楼盘本身的质量。另外也有人士提醒购房者,节前买房房应该说是抄底楼市的好时机,但购房要理性,不要因为房价折扣多就盲目掏腰包,要根据自己的实际情况冷静面对“优惠”,从实际出发,货比三家,仔细选房。

华西都市报记者 黄琳

假离婚购房 小心因“房”丢了家

假离婚购房 落得人房两空

钱先生和张女士结婚已经6年,并有一个儿子。今年6月,他们在城西金沙区域看中一套140多平米的房子,但因结婚时已经按揭购买了一套房子,如果他们想购买这套房子,则需要按照二套房政策执行。在“好心人”的介绍下,钱先生与张女士商量采用“先离婚,购房后再复婚”的方式,来购买该套房子。双方商定,他们原来居住的房子过户到妻子名下,儿子也由妻子抚养,双方共有的30多万存款则交由钱先生。于是,单身且月收入上万的钱先生在8月按照首套房的政策按揭购买该套房子。10月,在房子已经购买的情况下,张女士要求与钱先生去办理复婚手续,钱先生却支支吾吾,一直不肯前去办理复婚手续。后来张女士才发现,已经单身的钱先生经常与他们单位一位年轻漂亮的女同事在一起。在一番吵闹之后,钱先生于11月从原来的家中搬出去,同该女同事住在一起。张女士现在欲哭无泪,原本想节约按揭费用,现在却落得人房两空。

利用信息不对称 假离婚者蒙混过关

近年来,国家出台了一系列有力抑制房价的房产新政,大幅提高二套房贷的购买门槛,同时停止对第三套及以上房屋贷款,有效地抑制了房价的过快上涨。但也有不少购房者,抱着侥幸心理,企图寻找有关部门信息不对称的漏洞,实现个人购买二套房的目的。

据了解,由于目前银行并未与民政系统联网,如果夫妻二人户口本上依然是“未婚”的话,那么这对夫妻在银行面前就不算是一个家庭,可以各

自买一套房并享受首套房待遇。同时,银行也查不到贷款人的离婚信息,在向银行申请贷款时,申请人只需提交一份“假离婚证”复印件,也可蒙混过关,享受一套房的按揭贷款购房待遇。

为此,一些抱着侥幸心理的中介公司和购房者就煞费苦心,想办法通过虚假信息,如虚假婚姻状况等,企图蒙混过关,享受首套房贷优惠。据四川致高律师事务所的林方平律师介绍,目前通过假离婚骗取首套房贷政策的主要表现在两种情况:一是假未婚,即已婚冒充未婚,向银行谎报婚史,提供假的单身证明;二是假离婚,夫妻双方为了能享有首套房贷政策,商定假离婚,拿到房产证后再复婚。

一旦假成真 小心因“房”失家

针对目前已经出现的采用假离婚骗取首套房贷政策的行为,记者采访了四川致高律师事务所的律师。林方平律师认为,征信系统可查个人婚况。虽然目前银行未与民政部门联网,但银行能查看全国联网的客户个人征信系统。如果部分个人征信系统没有及时更新,银行也可以通过调查走访等其他途径,调查贷款人的婚况。若购房者采用欺诈手段取得优惠,涉及数额较大,贷款人无力偿还还可能涉嫌欺诈,严重的还要追究其法律责任。

另外,宋律师还提醒广大购房者,假离婚一旦假成真,被蒙在鼓里的另一方日后要想复婚或者重新申请索要自己本应分得的财产将非常艰难,广大购房者千万不要因小失大,因为房子失去家庭,而且还是通过假离婚骗取首套房贷政策这样的违法行为。华西都市报记者 江先涛

□楼市观察家

明年楼市很可能渐行渐冷

□董颖

央行于12月26日起再次上调金融机构人民币存款基准利率,一年期存款基准利率分别上调0.25个百分点,这一举措完全出乎业界意料之外。这是央行在本年度的第二次加息,上一次是在10月19日,同样一年期存款基准利率上调0.25个百分点。当时各专家媒体均认为年内央行加息的可能性不大。但时至今日,央行却在年末的传统淡季突然加息,央行为何选择了这样一个时间点加息?这次意外加息,对明年的楼市走势又会起到什么样的影响呢?

全国CPI指数持续上涨,9月涨3.6%,创23个月新高,10月涨4.4%,创24个月新高,11月同比上涨5.1%创28个月新高,“负利率”不断加剧。这些数字表明,国内的通货膨胀预期日益严重,市场对通货膨胀的预期也日益增强。同时国内现阶段又存在着整体投资渠道单一的特点,随即导致了大量的闲置资金流入楼市,使得楼市在本年度的二次调控以失败告终。以杭州为例,2010年八月的均价较年初上升了43.4%,房价在第一季度末达到市场高点之后,就一直以平稳的状态小幅上升。

那么,央行为何不在市场呼声强烈的的时候进行加息,而选择在年末圣诞之际突然加息呢?这是因为:在年底加息可促使加息效应在第二年初即可发挥,可事前预防并控制明年第一季度物价高点的上冲态势;其次,在美元、欧元、日元等国际主要货币利率接近零利率,人民币升值预期较强的情况下,加息很可能吸引“热钱”流入。这次选择圣诞节,欧美国家正值圣诞节假期,股市休市、居民放假,资金调动不便,不利于国外“热钱”流入;同时,央行在市场预期强时不加息、预期弱时加息,也是与“热钱”的一种博弈,意在虚虚实实,让“热钱”这种投机性短期资本难以预测,防止其大规模流入。

通过2010年购房者和政府之间的博弈,中央对调控房价的决心也是可见一斑。但如何能够控制“热钱”这类洪水猛兽,同时又能保证刚需的购房需求一直是调控的难点,而稳健调控亦是调控的宗旨所在。因此,2008年“温水煮青蛙”式的调控态势可能再现,在稳定当局的前提下,加强明年的调控预期,配合其他调控政策,抑“投资”而稳“刚需”。

总的来说,2011年整体仍处于调控之中,中央调控决心不变,货币政策将从当前的稳健状态逐步收紧,购房者趋于谨慎,开发资金链重现紧张状态。至明年第四季度,整体楼市有可能出现渐行渐冷的局面。

作者系汉嘉地产顾问机构负责人

房地产市场上的泡沫已经形成事实,从有关方面的数据显示,泡沫达50%以上的城市有7个,超过20%以上的城市则更多。用老百姓的话说,10年间房价至少翻了5番,就是百分之五百以上平均两年翻了一番。10年前买一套房,一个平方米最多3000-4000元的房子,现在买同样地角的房子每平方米要1.5万元以上,甚至到2.5万元以上。这是不是正常呢?当然不是。不用说按工资收入增长速度,就是按正常的GDP增长的速度,房价每年增长10%或15%的话,10年间房价增长最多也不过200%,其余的那自然也就是泡沫了。

但是从目前楼市的房价来看,人们的不满也是正常的,因为它不仅与GDP增长不同成正比,更是与我们的实际收入的增长差距很大,我们大多数人的收入基数本身就很低,形成高速发展的

经济状况与多数低收入个人增长不相称,实际收入与房价增长之比差距更大,因此这之间的泡沫就需要相应削减,否则将很麻烦,将有碍于正常的经济和社会的和谐与稳定。而指望房价能有明显下降也是很难的事,俗话说好涨难落。这当中还有贫富不均的差距在增大的问题,高收入应对高房价无可厚非,可是毕竟这中低阶层的基数较大,这也是一个突出的矛盾。

通俗地说,房价目前的行情应该说经济高速发展的一种“必然反映”,加之因美国“两房”演变并造成的世界性经济危机,中国本应在2008年前就应调控楼市求企稳,可是相反的是最后则变成跳跃式地“促发展保增长”,致使我们的楼市“行情火爆”发展进程等于提前了5年,也就是说,目前的高房价应该是5年后的行情,因此就需要有至少5年的时间来消化,而这5年当中又不会让经济衰

退还得有相应的小幅的增长。在这个中国经济高速发展的前提下,如今中国的经济开始考虑的是如何企稳了,因此就不会允许有大的起伏,也就没有大起大落。在房地产市场,楼市房价也不会有大的下降和大的涨幅,所以指望一年或在短期内一下子全部挤掉泡沫也是不可能的事。

提高中低收入阶层的收入和降低对中低收入阶层的购房门槛儿,又是一个迫切需要解决的主要方面,也是政府保民生促和谐的重要内容。从2011年开始,这种效果将会显现。这种现状使得人们开始由“难承受”到“可以理解”了,大多数人开始有所“共识”并渐渐被人们所接受。这样在今后几年的房价价格从小幅回落、滞涨、小幅慢涨地向前迈进,就算已经达到了楼市调控的目的。

作者系知名楼市评论人士

楼市泡沫至少需要5年消化

□李国胜

房地产市场上的泡沫已经形成事实,从有关方面的数据显示,泡沫达50%以上的城市有7个,超过20%以上的城市则更多。用老百姓的话说,10年间房价至少翻了5番,就是百分之五百以上平均两年翻了一番。10年前买一套房,一个平方米最多3000-4000元的房子,现在买同样地角的房子每平方米要1.5万元以上,甚至到2.5万元以上。这是不是正常呢?当然不是。不用说按工资收入增长速度,就是按正常的GDP增长的速度,房价每年增长10%或15%的话,10年间房价增长最多也不过200%,其余的那自然也就是泡沫了。

但是从目前楼市的房价来看,人们的不满也是正常的,因为它不仅与GDP增长不同成正比,更是与我们的实际收入的增长差距很大,我们大多数人的收入基数本身就很低,形成高速发展的

经济状况与多数低收入个人增长不相称,实际收入与房价增长之比差距更大,因此这之间的泡沫就需要相应削减,否则将很麻烦,将有碍于正常的经济和社会的和谐与稳定。而指望房价能有明显下降也是很难的事,俗话说好涨难落。这当中还有贫富不均的差距在增大的问题,高收入应对高房价无可厚非,可是毕竟这中低阶层的基数较大,这也是一个突出的矛盾。

通俗地说,房价目前的行情应该说经济高速发展的一种“必然反映”,加之因美国“两房”演变并造成的世界性经济危机,中国本应在2008年前就应调控楼市求企稳,可是相反的是最后则变成跳跃式地“促发展保增长”,致使我们的楼市“行情火爆”发展进程等于提前了5年,也就是说,目前的高房价应该是5年后的行情,因此就需要有至少5年的时间来消化,而这5年当中又不会让经济衰

退还得有相应的小幅的增长。在这个中国经济高速发展的前提下,如今中国的经济开始考虑的是如何企稳了,因此就不会允许有大的起伏,也就没有大起大落。在房地产市场,楼市房价也不会有大的下降和大的涨幅,所以指望一年或在短期内一下子全部挤掉泡沫也是不可能的事。

提高中低收入阶层的收入和降低对中低收入阶层的购房门槛儿,又是一个迫切需要解决的主要方面,也是政府保民生促和谐的重要内容。从2011年开始,这种效果将会显现。这种现状使得人们开始由“难承受”到“可以理解”了,大多数人开始有所“共识”并渐渐被人们所接受。这样在今后几年的房价价格从小幅回落、滞涨、小幅慢涨地向前迈进,就算已经达到了楼市调控的目的。

作者系知名楼市评论人士



图据CFP

加息触痛房奴最敏感神经

□贾卧龙

要想控制当前通胀形势,实现经济软着陆,应当采取硬手段不说,就连加息仅存的力量也是白打在了楼市这颗挺有弹性的泡沫上,难以给猖狂的楼市带来针扎放气的效果。除此之外,小额加息非但救不了当前大势,顺带而加的贷款利率更是深深刺痛了房奴和准房奴们不堪一击的心灵。

如果说买房子是座城,那么围城内外就上演了这样的戏码,城里的人憋屈,城外的人心慌。伴随年底这次加息的到来,这样两则心理更是被放大了。加息的最终结果从生物链的层面讲,无疑是为了避免给企业增加包袱,搞活经济,还要让百姓将多余的存钱存入银行,减少市场流通,运用市场自我进行经济调节,实现经济“软着陆”。但是存贷利率的双双上涨,不仅让年底疯狂拿地的开发商资金链吃紧,更是让想要加入房奴行列的贷款买房者望而却步。

加息的到来加重了开发商拿地成本,然而这却并非不会由此消散,必定运用暴力转移的法则将此成本转嫁到购房者身上,做了房奴的人,眼看着利息增加,日子一天比一天难过,牺牲生活质量,盼涨房价成为他们的恶性心理寄托。想做房奴的人,好不容易凑上首付款买房的人更是雪上加霜,伴随加息而水涨船高的购房成本,让住房梦更加遥远,难道看着房价在开发商和已购房者眼前上涨,自己心不甘去存钱?但是不存钱,肩扛起房奴的大山又是那么的不堪重负,加息的到来,让房奴与准房奴陷入了各自焦虑中难以自拔。

面对一个季度内两次加息所带来的政策累积效果,虽然会对居民今后资产配置模式产生一定影响,但是投资资本继续投入保值性不动产也将是必然选择,资金将再次向房地产聚集。彼时,则房价依旧被炒高,富人得利,穷人则更穷,两极化发展将会加重房奴与准房奴的生存压力。

作者系中华房商合作联合会执行主席

让78家央企退出房地产等于剜肉

□朱大鸣

监管机构日前向商业银行下发一份房地产央企红名单,内含16家房地产央企。银行只能向这16家房地产央企提供新增开发贷款,对16家以外的非房地产央企不得提供新增房地产开发贷款。

事实上,中国贷款靠身份分配贷款的模式,就注定了中国人爱炒的本性。当调控来临的时候,对于资本密集型大企业为调控,打击大部分的中小企业,维护一部分超级国有央企的垄断地位,甚至予以支持大搞国进民退。2009年,在信贷资本的狂热支持下,大量的央企抢地,直接将地价抬上了天,也将房价搬上了天。

在舆论的挤压下,今年三月份,央企们不得不紧急表态,15日内制定方案,退出房地产市场,事实证明,这只是一作秀和表态。

究其原因,第一,央企不舍得到手的鸭子飞了。不少央企看到房地产这个领域利润不菲,至少在未来数年还有潜力

可控。同时那78家的央企里面,有的主营业务已经在市场上没有任何竞争力了,不找些高额利润的机会点,可能就无法生存。央企也看到,这几年,房价的不断推升,中小房地产企业在这个行业的竞争力越来越弱,资本的高低是决定着在这个行业的持续发展瓶颈的。2008年的危机出现,正好是去垮大量民企的好时机,加强房地产界的集中度。

第二,适度宽松的货币政策,对于央企无异于一个天赐良机,当时我们设想的适度宽松的货币政策,是用来改善民企的生存状态,改变中国经济的畸形结构的,结果是虽有货币宽松政策,可商业银行是不会随便便对民营企业作任意授信贷款的,央企在这个时候就可以将垄断性发挥到淋漓尽致。所以,我们认为,当前处于冒头的价格上涨,基本上是与信贷政策密切相关,大量的央企获得了大量信贷授信,拿着巨额信贷资金炒股票、炒地皮、炒物价。

第三,重组与收购不是这么简单,虽然都是国家的资产,但利益的分配是能够在短时间内达成一致。当时我认为,大家最不愿意看到的是78家央企的房地产资产从这个口袋装到另一个口袋,16家央企从事房地产行业央企旗下又多出了78家央企新成立的项目公司。

这两年各地圈地称王的拉高房价的几家不是这些凶悍的央企,地王一出,房价立马跟风涨,这是国资委能否认的事实吗?再说,很多央企借助信贷资本疯狂拉高地价,连万科这样的老大都被挤走,对于上千亿民企来说,还有多少活路?房地产集中度越来越高,对于房地产市场影响甚小吗?让一贯强悍惯了共和国长子,丢掉到手的肥鸭子,那岂不是割心割肉吗?

作者系全国工商联房地产业商会负责人

一家之言,不代表本报观点



图据CFP

跨年炫购之置业计

HAPPY NEW YEAR

