

市场问责房贷律师费 少数银行停收费

一直以来被认为是银行业“行规”的“房贷律师费”在北京率先被叫停,而广东银行同业公会方面未对此事作出正式回应。但据记者了解,广州有一部分银行已取消了房贷律师费。

北京: 14家银行承诺不转嫁费用

北京市消费者协会、北京市银行业协会、市律师协会发布联合公告,房贷律师费将实行谁委托谁付费的原则,以后个人在申请购房贷款时,银行委托律师调查贷款者的还款能力和贷款资格时所产生的“律师服务费”,不得再向贷款人收取。北京14家银行均表示将加强自律,银行聘请的律师由银行付费,不再转嫁给消费者。

公告中指出,在个人住房抵押贷款过程中,聘用律师时要坚持谁委托谁付费的原则,

银行委托律师,银行付费;消费者委托律师,由消费者付费。

北京市消协提醒消费者,应对个人按揭贷款业务中律师费收取情况进行监督,若发现有律师费用转嫁情况,可以投诉举报。

广州: 仅部分借款人享受免费

广州各大银行人士都不愿意多谈此事,只有个别免费的银行愿意“出声”。股份制银行方面,深发展银行广州分行表示该行从没收取过律师费。四大银行方面,农行广东省分行于去年发文取消了房贷律师费。另外,大多数银行也表示,在实际操作过程中对于部分优质楼盘、部分优质客户都会予以优惠减免律师费。

不过事实上,免除房贷律师费的银行仍是少数,还在收费的银行中能获得减免费用优惠的借款人也是少数。

据悉,各银行收取的律师费用有所不同。

有的按每单计算,一般每单200元~500元之间;有的按房价计算,收费标准是千分之二。一般来说,前者习惯针对小面积单位,后者主要针对大面积单位。以100平方米、房价为40万元的房屋为例,这一类费用一般为4300元。

新华

链接——

房贷律师费的产生主要是房贷过程中需要律师见证,律师见证本意是对房贷过程中申请事项的真实性、合法性进行审核并予以证明,在此过程中,银行和借款人作为交易双方,都分别享受律师提供的相应服务。但在实际执行过程中,律师不是由双方协商,而是由银行指定,而且享受服务的是银行,交费的却是买房人,律师见证也早就流于形式。

其实,房贷前期审查本来应该由银行来做,律师根本不可能一一去核实资料的真假。买房人的身份证明,律师无法核实;买房人的收入证明,同样无法核实。更可怕的是,房贷律师费并不完全由律师支配,还要返还一定比例给开发商和银行,由此滋生腐败。



做,律师根本不可能一一去核实资料的真假。买房人的身份证明,律师无法核实;买房人的收入证明,同样无法核实。更可怕的是,房贷律师费并不完全由律师支配,还要返还一定比例给开发商和银行,由此滋生腐败。

他城瞭望

“上海之春”启动新年楼市

一年一度的“上海之春”房产展示交易会将于3月16日至19日在上海展览中心再度拉开帷幕。本届展会推出“新春、新政、新楼市”的口号,吸引了包括大华、天地行、同策、安亭澳丽、上房销售等近百家地产开发商和代理商的参展。

房展会举办方表示,在房地产宏观调控带动下,3月新春房展将有更多开发商参与到促销手段的竞争,以满足社会不同需求的潜在购房者。从历届数据看,“上海之春”在展商数、观众数、展览面积等方面都以每年不断增长的势头引领上海房地产市场。

根据世联研究的统计数据显,上海住宅市场需要已经出现明显的刚性转变,婚房、动迁、改善等自住型购房者已经于2006年浮出水面,并将成为2007上海住房购房的主力军团。

北京限制境外热钱炒房

2月2日,北京市建设委员会消息,境外机构和境外个人在北京购买商品房的新规定近日正式出台,按照该规定,境外个人在京购房需出具其在境内居留状况证明。

据介绍,在境内工作、学习时间超过一年的境外个人、港澳台地区居民和华侨因生活需要可以在北京购买一套商品房住宅,购房前需到北京市公安局出入境管理处办理《境外个人在境内居留状况证明》。

按照相关规定,“在境内工作、学习时间超过一年的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住的商品房,不得购买非自用、非自住商品房”“港澳台地区居民和华侨因生活需要,可在境内限购一定面积的自住商品房”。

而境外机构在北京设立分支、代表机构的,可以在北京购买自用商品房。境外机构购买自用商品房时,必须提交有关部门批准其在京设立分支、代表机构的证明文件,并书面承诺所购商品房符合实际自用需要。

同时,通知规定,境外机构和个人购买自住商品房后,不能随意出租、转让。购买非自住商品房的,也必须按照“商业存在”的原则进行交易,从而遏制了境外热钱炒房的行为。

粤农村宅基地拟上市流转

据报道,今后,广东的合法宅基地或可上市流转。

广东省国土资源厅厅长林浩坤透露,今年广东将加强宅基地管理,现已草拟了《关于加强农村宅基地管理的通知》(以下简称通知)上报省政府审批,其中明确了农民合法的宅基地可上市流转,各地要按规定对现有的农村宅基地和农民住宅完善确权登记发证手续。

林浩坤表示,作为立法试验田,现广东国土部门起草通知,是在坚持“一户一宅”原则的前提下,让农民合法的宅基地可上市流转,以使农民分享土地出租、出卖、出让获得的利益。

“现正修改的‘物权法’对这方面的规定留有空间,先前的六次修改中均一直沿用本来的‘不可流转’,但即将提交给今年全国人代会审议的第七稿中,已将有关明确规定‘不可流转’的条文删去。”林浩坤介绍。

深圳: 60家房企被查补税款1.1亿元

深圳市国税局严查各类涉税违法犯罪案件,2006年有60家房地产企业被查,补税款1.1亿元,比上年增长5倍多。

深圳市房地产业税务问题较突出,主要有预售收入未按规定预缴企业所得税、以银行按揭方式销售房产只对首付款申报纳税而会所等经营性资产销售不申报纳税、工程竣工未及时结算、多列支成本费用、预售收入未按规定预缴企业所得税等。

报 综

品牌是信任的基石

今年42岁的张先生是富田丽景花园的业主。2006年,听说振兴公司又推出富田太阳城后,他该怎么犹豫,又在富田太阳城买了一套房子。张先生告诉记者:“买房子,冲的就是振兴的品牌。”和张先生的话相印证,记者在富田太阳城豪华大气的售楼部里,看到了很多沉甸甸而闪光的奖牌。这些,记载着振兴人走过的路程,诉说着振兴人的进取和责任,预示着这个企业和它的项目无限光明的未来。

于中州大道(原107国道)与航海路交叉口,规划总建筑面积90余万平方米,它连接郑州东南、郑东新区,是郑州城区的黄金犄角。北邻河南最大的主题公园880亩世纪欢乐园,是郑东新区CBD的前沿经济辐射带,毗邻200亩的航海广场。

凭其卓越的位置,典雅、高贵及成熟的欧式建筑,富田太阳城雄居新老城区交会处,傲视全城;第一二期建筑面积近30万平方米,已于2005年10月底前竣工并交付使用,1500余户已完美入住,第二期近33万平方米的新古典主义欧式建筑正开发建设,建筑主体封顶,计划2007年9月底前交房。因卓越的品质和良好的口碑,深受消费者的青睐与喜爱,于2006年10月28日盛大公开,当天热销200余套,至今仍在持续热销中。其中,老

客户转介绍新客户成交量高达20%!

从1000余种户型中脱颖而出

2006年,富田太阳城获得了“中原最畅销户型大奖”、“2006年度最佳户型设计大奖”等等诸多关于户型关于细节品质的大奖。振兴地产以“用心建筑生活”为最初与最终的内核,以尊重土地尊重人为立业之本。富田太阳城以人为本、以生活舒适性为本的设计理念,造就了居住富田太阳城人群的尊贵和舒适的生活感受。设计注重均好性、舒适度,采光、通风、私密、功能分区等等,一切都为即将居住在此的购房者们考虑周到。

在景观设计上,富田太阳城更是不遗余力。信步太阳城小区之中,穿过欧洲广场上宏伟的凯旋大门,越过几百米郁郁葱葱的绿化

楼市评论

新年伊始 调控继续

中国各地税务部门2月1日起正式开始对房地产企业土地增值税进行全面清算,征收30%到60%不等的土地增值税。

加上1月1日正式实施的城镇土地使用税标准提高2倍、新增建设用地土地有偿使用费提高1倍的政策,中国新一年房地产税费调控的序幕已经揭开。

国家税务总局1月16日发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》,规定自2月1日起,将对房地产土地增值税的征收由“预征制”转为“清算制”。

有分析人士认为,土地增值税的清算征收将加大开发商的囤地和开发成本,缩减房地产企业利润,这意味着中国进一步通过税收手段加大房地产市场调控力度。

事实上,自2005年以来,从央行加息,到“国八条”、“新国八条”、“七部委八条”,以及后来的一些财税和金融政策,中国政府对房地产市场实施了一系列密集而又强有力的调控措施。

从去年8月1日起,中国所有地税局开始征收房产出售个人所得税,加强以税收手段遏制投机炒房。然而,大城市房价依然在高位运行,且调且涨”。

因此,很多百姓并没有对年初出台的这一新政策表现出太大的热情,有的反而多了一份担心。“老百姓关心的是房价,增加开发商的成本不等于房价就会下降”,一位北京市民的话多少道出了其中缘由。更有人担心,“羊毛出在羊身上”,房价不但不会下跌,相反开发商可能还会以此为借口提高房价。

北京师范大学房地产研究中心主任董藩也认为,虽然决定房价水平的是市场总需求和总供给,与企业的成本没有直接关系,但该项成本的增加将会在一定程度上改变市场供求状况,起到促进房价上升的效果,除非有其他政策能化解这种作用倾向。

江西省社科院经济研究所所长麻智辉则表示,土地增值税清算能够起到相应的宏观作用。他说,清算土地增值税视增值率的大小,采取分段计算应纳税土地增值税税额的方式,这意味着开发商的利润越高,适用的增值率税率越高,“这必然会导致房地产行业利润率走低”。

业内人士对此仍持谨慎乐观态度。北京中原地产经纪公司总经理李文杰说,土地增值税清算的效果取决于税务机关的执行力,投资豪宅、超标的房地产商可能会较严格执行;而对于开发经济适用房等满足基本住房需求的房地产商而言,也许情况不会那么糟。

晓松

楼市看台

“一个人的宫殿,一座城的荣耀”,这是思达·数码国际公寓的宣传词。2月1日下午,伴着冬日的暖阳,记者走进了思达·数码国际公寓售楼部,近距离体验了这个号称郑州中心区域“绝版小户型豪宅”的项目。

区位优势:

“思达·数码国际公寓”项目紧邻“郑州硅谷”科技市场,与东风路一步之遥,向西是文化路,向东是花园路,四通八达的交通使其成为郑州绝无仅有的铂金地段,本区域还是名符其实的教育中心、金融中心、商业中心。

项目简介:

据“思达·数码国际公寓”置业顾问孟倩介绍,该项目是面向高端客户推出的酒店服务式高档公寓、纯小户型项目。与中原国际数码港一脉相承,打造郑州中心区域绝版地段、绝版小户型豪宅。

该项目共由五栋32层的高层住宅组成,总用地面积3万多平方米,总建筑面积17万多平方米,绿化率40%以上。公寓本身的设计博取众家之长,五栋高层塔楼,规划合理,

海外楼市

会跳舞的房子



捷克首都布拉格最受争议的建筑之一。它建于1992年至1995年,由V·米卢尼奇和F·格里两位建筑师设计,扭曲的造型使得这栋房子看起来像在跳舞。

醉态可掬的扭曲房子



扭曲房子:位于波兰索波特市,是家生意兴隆的购物中心的附属建筑,已成为当地著名旅游景点。它建于2004年,楼身呈扭曲的褶皱形。

“八”字形实验大厦



威尔逊大厦:建于1971年至1974年,中间呈梯形,两边楼体远看好像汉字“八”。这栋楼里有许多实验室,经常进行各种稀奇古怪的实验,可满足约1500名科学家的工作需求。报道没有说明建筑所在地。

铂金地段 铂金生活

思达·数码国际公寓探楼记



外立面简约,时尚却不失尊贵。优雅、美观的景点布局,高档、豪华的会所,便利、宽敞的停车场,流淌着青春气息的娱乐商业配套,星级酒店式的公寓管理,完善的智能化设施,更符合年轻白领阶层的生活习惯和需求。

绝对“靓点”:

孟倩说,该项目五栋楼的二层全部是架空绿化设计,为业主打造一个完美空中花园,业主在工作、生活之余,不出家门就可以在花园中漫步散心,调节心情,享受全新绿色庭院生活。

体验样板间:

采访中,孟倩带记者参观了该项目的样板间。该项目小户型设计前卫、实用,既有一房,也有一房一厅,还有两房的,更有70平方米左右的两房两厅。每种户型都有独立的卫生间和淋浴间,人性化空间搭配,合理化功能分区,满足个性化需求。参观时,记者发现每个样板间都有人在向置业顾问咨询,不禁感慨这个项目的火爆。

适合人群:

据介绍,该项目的主要客户群为文化素

小郭