

新华视点

大城市缘何频传退房声?

新华社记者 叶锋 潘旭 刘德炳

退房事件频发

位于北京通州区的京贸国际城,去年年初均价曾涨至每平方米25000多元。但如今,部分房源价格回落至每平方米15000元以下,引起部分已购房人群不满。一些人多次表达退房、补偿等诉求。在北京,这类情况已在华业东方玫瑰、首开常青藤等多个楼盘中出现。

在上海,10月15日,一名为“龙涛”的住宅项目针对部分公寓进行促销,购房者用2万元办理某房产网站的会员卡,即可抵扣30万元的总房款。计算下来,销售均价为每平方米14000元左右,较此前已售房源的价格低两三成。

此次促销吸引了不少购房者下单,但也引发了部分业主不满。一位姓孔的女士告诉记者,她之前购买的是期房,要到明年3月才能拿到房子,“钥匙还没拿到,价格已经缩水两三成”。10月22日,100多名购房者在售楼处聚集,并与工作人员发生纠纷。

龙湖地产有关负责人称,此次销售不是“降价行为”,而是“低价促销”。楼盘销售人员表示:“对于已购房业主提出的要求,我们会尽量进行沟通解决。但目前没有采取退房或退款等方式的计划。”

南京市中级人民法院近期公布的数据显示,今年以来受理的房屋买卖官司有236起,同比上升11%,其中87%与业主要求退房有关,退房原因包括“首付提高后无力支付”、“限购后无法购买”、“担心房价下跌”等。

业内人士表示,买房是自主行为,房价涨了由购房者获益,跌了也应由其自负。不过,根据相关法律规定,经营者因价格违法行为致使消费者多付价款的,应当退还多付部分。开发商应严格履行交房程序,对于确有问题的,应以退房或补偿。

郑州纺织服装产业园添新军

本报讯(记者 张丽霞)继中国元通纺织城、郑州二七服装工业园开工和陆续投入使用后,25日,在新密密梁,占地1200亩的锦荣服装产业园奠基。至此,郑州范围内纺织服装产业园已达6家。

新密市产业集聚区是经河南省首批批准设立的省级产业集聚区,产业集聚区规划主导产业为服装加工和装备制造业。由国际品牌锦荣城项目是新密市产业集聚区的重点纺织服装产业园项目,该项目将建设成集服装生产、现代物流、办公餐饮、商贸娱乐为一体的综合性服装产业园。项目建成后,可容纳企业400多家,预计年总产值15亿元以上,可解决8万人的就业。

近期,北京、上海、杭州等地一些新房源实行较大幅度降价销售,引起部分已购房业主的不满,后者要求给予补偿甚至退房。各地由于价格因素引发的退房案例也有增多趋势。

一些房地产专家表示,楼市调控进入“关键期”,应进一步巩固调控成果,促使“数据拐点”转化为真正的“市场拐点”,但在挤出房价泡沫的同时,也应把握节奏,避免房价大起大落伤害实体经济。

中国房地产业协会副会长陈国强认为,近期退房诉求和案例增多,表明投资投机者和“刚需”置业者均看空楼市。从目前政策释放出的信号看,调控从紧的方向不会改变,这也影响了购房者的预期。

楼市拐点隐现

降,还是不降?记者采访发现,开发商的态度出现明显分化,“硬挺”房价的力气渐弱。

一是“短期促销”型。比如,“龙湖郦城”项目的促销实际上是开发商近期一个“抢救华东”促销行动的一部分。龙湖对外公布消息称,在5天行动中,认购金额达20亿元。

上海中原地产研究咨询部总监宋家骅分析,部分开发商近期对个别项目降价销售,更多是为短期内回笼资金,“一个明显的特点是,这些楼盘的促销都是‘点到即止’,大面积的降价并未到来。”

二是“压力驱动”型。北京联达地产机构董事长杨少锋表示,经过了新一轮调控大半年的打压,一、二线城市楼市普遍成交锐减、价格停滞。此外,随着融资渠道的不断收紧,从2009年开始,房地产信托猛增,信托融资成本一般在15%以上。今年9月起明年年末,是房地产信托集中兑付期,兑付资金量庞大。多方“挤压”之下,一些中小房企降价售房势在必行。

三是“左右为难”型。首开股份一位高管对记者表示:“在目前的行情下,房企更加注重现金流,不降价肯定卖不动,但一想到降价后可能引发纠纷,我们也是不得不慎重。”

一些开发商说,业内熟知一个案例:2008年国际金融危机期间,地产龙头万科在长三角地区全面降价,部分楼盘打七折叫卖,顿时形成热销。而一些已购房业主不满资产缩水,纷纷要求退房,甚至冲砸了万科售楼处。

值得注意的是,目前二手房市场的僵局还未打破。记者采访发现,近日一些大幅降价销售的楼盘周围,并没有出现二手房东跟进降价的现象。多位业内人士认为,房价的全面下跌尚需一定时日,随着年底临近和调控持续,各方博弈将呈现“白热化”状态。

防止大起大落

一些业内人士认为,尽管楼市“市场拐点”尚未到来,但“数据拐点”已经出现。

统计数据显示,9月70个大中城市中,价格环比下降的城市有17个,持平的城市有29个;环比上涨的城市中,涨幅均未超过0.3%。作为国内楼市风向标的京、沪、穗、深等一线城市,房价环比已连续3个月持平。

另一方面,9月份全国房地产开发景气指数进一步下滑,业内人士预期10月份可能会

跌入“不景气区间”。

中国住宅研究会副会长顾云昌说,随着房价的平稳甚至下降,以前的“卖方市场”或将逐渐转变成“买方市场”。

世联地产最新发布的第三季度购房者信心指数报告显示,三季度认为未来半年房价会下跌的购房者为40%,比二季度提高13个百分点;而看涨的购房者为36%,比二季度降低13个百分点。

“当一二手房价均有合理调整,购房者能明显感知,僵局逐渐打破,那就意味着真正的‘市场拐点’到来。”宋家骅说。至于“合理调整”的标准,一些专家表示,考虑到上一轮房价翻番上涨,本轮调控周期中房价下调二成是合理的。

不过,对于楼市能否调整到“合理价位”,仍有一些不确定性因素。比如,物价涨幅虽有回落,但仍保持高位;一些国家仍然维持宽松货币政策,输入性通胀压力没有根本减轻;国内针对小微企业、外贸企业等实施的“定向宽松”,是否会带动楼市调控政策的局部松动,也还有待观察。

国务院总理温家宝近日表示,目前房地产市场调控和保障性住房建设处于关键时期,各级政府要切实采取措施,进一步巩固调控成果。一方面要抓好保障性住房建设,另一方面也要增加普通商品房的用地供给,促进普通商品房市场健康发展。

记者了解到,部分热点城市对调控决心坚定。上海、北京最近均表示,继续坚定不移做好房地产市场调控工作,确保实现房价“稳中有降”。

业内人士普遍认为,后续楼市调控中,既要坚定挤出房价泡沫,也要防止房价大起大落。据新华社上海10月26日电

住房公积金下月起不盖公章即可提取

本报讯(记者 赵文静)11月1日起,市民提取住房公积金不需加盖单位公章,符合条件的可自行办理公积金销户提取手续。

市住房公积金管理中心公布新规,简化住房公积金提取手续,方便市民提取住房公积金。根据规定,符合住房公积金提取条件的职工,职工本人办理住房公积金提取手续时,所填写的“住房公积金提取申请表”(各公积金办事大厅免费提供)不需要加盖单位财务章或公章。但委托直系亲属代办的,须提供加盖单位财务章或公章的“住房公积金提取申请表”。

如果市民因偿还商业住房贷款提取住房公积金,首次提取时需提供购房合同、借款合同、归还贷款明细。经住房公积金管理中心备案后,再次提取还贷时不需要再提供购房合同和借款合同,但需提供新的还贷明细(注明贷款合同编号,加盖还贷银行信贷业务章)。

同时,新规还提出老职工到退休年龄可提前支取,女职工满50周岁、男职工满55周岁且职工所在单位已连续5年未缴存住房公积金的,职工本人自愿,可以办理公积金销户提取手续。

10家设施农业项目获1.7亿贷款授信

本报讯(记者 黄永东)昨日上午,郑州市设施农业项目举行贷款授信签约仪式。

签约仪式上,郑州市瑞丰生态农业有限公司、新郑市华润种植有限公司、郑州系民种植专业合作社、毛庄绿园实业有限公司等10家设施农业项目建设单位分别与荥阳农村信用联社、新郑市农村合作银行、新密农村信用联社、市郊农村信用联社等金融机构进行了贷款授信现场签约,10家单位共获得1.7亿元的贷款授信额度。

贷款授信系指金融机构对拟贷款单位进行评审后给予一定的贷款额度,贷款单位可以在一定期限内根据需要使用该笔贷款。昨日获得授信的10家涉农企业、专业合作社中,最高的获得4000万授信额度,最低的获得1000万元授信额度。

福彩年销量突破千亿元

据新华社北京10月26日电(记者 卫敏丽)26日,民政部在京召开中国福利彩票发行和福利彩票公益金使用情况新闻发布会。记者了解到,截至10月23日,中国福利彩票年发行量已突破1000亿元,达1001.42亿元,同比增长33.04%,筹集公益金近300亿元。



10月26日,由中钞国鼎公司发售的龙年贺岁新品——“龙年生肖百财金条”、“金龙赐福”龙年贺岁金银砖,以及“龙年生肖金银条”在京上市。图为北京莱百商场的工作人员展示龙年贺岁金新品。新华社发

中国移动通信 CHINA MOBILE 移动信息专家 无限生活 深入推进网络质量提升劳动竞赛 移动快速 充值专享特别大礼 积分兑换更加超值 全球通之夜,独家答谢等你来 品牌服务 回馈活动精彩纷呈 助力登封党务信息化平台建设 参与开展“光彩服务日”活动