

楼市低迷 沪杭加入救市大军

上海:上调补充住房公积金贷款额度,双职工家庭最高可贷到60万元

杭州:老城区可购房入户、放宽房企受让及开发期限、第二套住房对象确定松动

继南京、长沙、沈阳、厦门、西安之后,上海、杭州昨日不约而同对楼市的低迷状态宣告“出手”,加入救市大军。

昨日,上海市公积金管理中心发布《关于再次调整本市住房公积金贷款额度的通知》,从今日起上调补充住房公积金贷款的最高额度,符合条件的家庭最高可贷60万元。

而相比上海更为猛烈的,是杭州市政府昨日发布的《市政府关于促进杭州市房地产市场健康稳定发展的若干意见》,其中包括购房入户实施范围扩展至老城区、政府给予个人买房一定的税费补贴、放宽房企受让及开发期限等系列措施。

上海公积金贷款可贷60万

虽然上海没有像其他城市那样明确出台系列“救市”方案,但上海选择了从住房公积金贷款入手,通过加大对住房公积金贷款购房的支持力度来刺激潜在需求。

根据上海市住房公积金管理委员会决定,自今日起,对第一次购买自住住房且有2个人及以上参与贷款的借款家庭的补充住房公积金贷款的额度上限从10万元调整为20万元。具体调整方法为:首先分别计算每一个符合贷款条件的借款人的可贷额度,每个人的基本公积金贷款

额度不超过20万元,补充公积金贷款额度不超过10万元;然后将所有借款人的基本公积金贷款额度累加,合计不超过40万元,补充公积金贷款额度累加,合计不超过20万元。也就是说,同时缴纳基本公积金和补充公积金的双职工家庭公积金贷款购房最高可贷到60万元。而只有一个人参与贷款的家庭仍按现有规则计算。

杭州激发市场购买意愿

相比于上海,杭州则亮相了一个力度较大的“二十四条”——《市政府关于促进杭州市房地产市场健康稳定发展的若干意见》。

《意见》共计二十四条,其中调整购房入户政策、放宽住房公积金贷款政策,以及政府给予相关税费补贴等政策,与个人购房者密切相关。

关于购房入户政策的调整,成为此次《意见》中的亮点。《意见》规定,购房入户政策实施范围由原先新城区扩展至老城区。浙江大学房地产研究所所长赵杭生认为,“外地人占整体杭州购房人群比例不小,这一政策对于外地客户会有不小的吸引力。”

对于购买新房或二手房的个人,杭州应允实行相应的税费补贴。《意见》规定,对个人购买相应区域内普通商品房的,按所缴纳的契税、印花

税地方体制分成部分“给予全额补贴”;而实行存量房交易的买卖双方,缴纳的税收收入同样根据地方体制分成部分“给予全额补贴”。

记者计算得知,如果交易一套百万元的二手房,交易双方可获得退税补贴4.6万元左右。

赵杭生表示,地方政府通过减轻买房者的部分税收压力,对于促进流通、提高购买欲望是积极的。

房企资金链“喘口气”

在南京市公布了二十条救市措施之后,有报道称黄金周长假之前,杭州市相关领导牵头召集了十多家杭州当地的地产大鳄们开会,以共同探讨杭州楼市的发展状况。因此,对于房地产企业的“松绑”程度如何,也成为此次《意见》的关注焦点。

在《意见》中,与开发商密切相关的是,对房地产开发企业的企业所得税按下限预征;调整房地产抵押权登记办法;适度调整出让价款支付期限;放宽建设项目开、竣工期限,以及放宽新出让地块地价款支付期限和比例等各条。

一位开发商向记者表示,仅土地出让价款支付期限可适度调整这一条,就足够让其紧绷的资金链“喘口气”了。“放宽建设项目开工竣工期限,对于开发商应变市场争取了时间。”实际上也就是说,

原本受到银根紧缩压力,在囤地和开发两大步骤上无法平衡的房地产企业,可借此政策实行协调。

相关数据显示,今年1-9月,杭州市主城区成交量为17303套,较之去年同期下降了46%。赵杭生表示,市场持续低迷的状态不能再延续下去,但今年此次楼市调整还遭遇了全球金融经济波动的情况,因此更显微妙。“仅靠地方政府出台政策可能还不够,希望还是有进一步的救市政策出台,以挽回局势。”

快报记者 唐文祺 李和裕

链接

各地救市政策

南京:从今年10月1日起,凡购买90平方米以下(含90平方米)商品住房(含二手住房),给予房款总额1%的补贴;凡购买90-144平方米(含144平方米)商品住房(含二手住房),给予房款总额0.5%的补贴。

西安:2008年9月4日起至2009年12月31日,对购房户按购房款总额以1.5%、1%、0.5%的财政补贴。

厦门:10月1日起,凡购买90平方米以下商品住宅(含二手房),给予房款总额1%的补贴;凡购买90-144平方米以下的商品住房(含二手住房),给予房款总额0.5%的补贴。补贴由现行财政体制分担。

最新调查

连续降息 难消观望气氛

距离9月“双降”还不到一个月时间,央行于10月8日二度“出手”,下调一年期人民币存贷款基准利率各0.27个百分点,其他期限档次存贷款基准利率则做相应调整。然而,据相关统计数据显示,消费者对于央行再次降息之后的楼市展望却并不乐观。

焦点房产网日前进行的一次网上调查结果显示,央行降息之后,会改变购房预期的受访者占31%,而选择“不会”的受访者则占到64%;此外,在回答“认为现在是入市时机”的提问时,七成被调查者选择“不是”,同时认为“还需要再看一段时间”,而仅有27%的被访者认为“现在已经到底部”。此外,持有观望情绪的受访者占到53%,认为政策对市场没有影响的占20%,只有25%的人认为会“提振市场”。

业界普遍认为,“双率”下调对于房地产市场的影响并不会立竿见影,其实际意义更在于有助恢复楼市信心。21世纪不动产认为,“双率”下调并不能够解决目前国内房地产市场面临的所有问题,更多还有待于市场进行自身调节。目前双方博弈焦点在于对房价水平的认知和后市预期上,加上国内楼市的调整基调短期内难以扭转,因此,调整预计仍将持续较长的一段时期。

快报记者 唐文祺

深圳楼盘 “全额补差价”被紧急叫停

日前,深圳一家楼盘开发商作出了拿近3000万元对老业主“全额补差价”的重大举动,引起深圳楼市一片哗然。昨天,记者走访该楼盘发现,此举已被深圳市政府部门紧急叫停,而部分补差价的承诺也并未兑现。对此,法律界人士直言,这是开发商一种变相的促销手段,补与不补均与法律无关,提醒消费者“买楼也有风险,投资需谨慎”。

补差价承诺至今“未完全兑现”

昨天下午,记者来到位于深圳市南山区西丽片区深圳大学城附近的桑泰·丹华府楼盘。进入该楼盘营销中心大厅,只见偌大的一个接待中心里面冷冷清清,只有1位购房者在随意地询问着楼盘情况。

置业顾问曾先生告诉记者,该楼盘于去年年底开盘,开盘均价是2万元/平方米,当时卖出了总量的20%。因为今年深圳楼市一路下行,到3月27日开发商将均价下调至1.6万元/平方米,起价为1.3万元/平方米。由于该楼盘为135-155平方米的纯复式大户型,每平方米至少4000元的差价对每套房业主来说都是高达数十万元的差价,老业主由此产生了埋怨。对此,开发商随后决定给予全部业主差额补偿,补偿分两种方式进行:还没有签订合同的



(资料图片)

业主,开发商会直接以新价格与之重新签合同;已经签订了购房合同的业主,开发商则以装修款的形式退给客户,由此涉及的差价补偿款超过2000万元。

“不过该做法没开始多久就被深圳市国土房产局紧急‘叫停’了”曾先生说,深圳国土部门明确表示不提倡这种大张旗鼓大规模重新签订购房合同的行为,因为重签合同涉及到重新备案以及一些监管的细节。后来,这种补差价的做法就基本暂停了,只是有些还没有签订正式购房合同的业主,与开发商以新的低价格签订了正式合同。而那些当时已经签订了正式合同的真正“老业主”的差价补偿“目前并没有完全兑现”,因为当时的做法是要“老业主”入住后装修了,用装修发票来填这个差价。桑泰·丹华府三期都要今年底

才能入住,没有业主装修哪里会拿到差价补偿款啊?”曾先生说。

律师说法:补差价促销不违法

广东维国律师事务所律师胡奉勇说,目前深圳房价下跌,开发商补购房者房价差额,主要是为了让购房者心理平衡。从法律角度来说,目前国家的法律法规并没有限制和具体规定,开发商的这种促销手段并没有违反法规。但是,业主要求补偿差价“于法无据”,不属于合理诉求,开发商一旦答应了业主的要求,将会破坏契约和诚信原则,此头一开,将形成不好的先例。需要看清楚的是,这种补差价的做法只是一种促销,在目前深圳楼市调整的情势下,购房者需加强“买楼有风险,投资需谨慎”的理性意识。

《广州日报》供稿

民意直通车 直通:民生 民情 民心

您的意见和建议第一时间到达领导手厅

江苏省委研究室 现代快报 江苏都市网

网址: www.js.cn 邮箱: myztc2008@163.com 热线: 96060

地址: 南京市洪武北路55号置地广场7楼(注明“民意”)

民意直通车首日反响火爆 读者开起“虚拟听证会”

快报讯(记者 郑春平)“我要找‘民意直通车’!”昨天,省委研究室、现代快报和江苏都市网联合推出民意直通车首日,快报96060热线格外烫手,截至下午5时,接到读者来电106个。还有不少读者发来电子邮件、传真或登录江苏都市网参与互动。

民意直通车,直通民生、民情、民心。从读者来电反映的意见,提出的建议看,江苏的科学发展、百姓增收还有哪些新的渠道;现行商品房价格还有无暴利空间,应该怎样加强调控;城市规划和景观的改造应该减少浪费、提高效率;长江几座大桥各自的利用功能如何提高,等等,都是读者非常关注的。

光是一个“城市公交”,读者们便不约而同打来电话,开起了“虚拟听证会”。读者陈女士说,南京大V到市区的公交车全是空调车,每天来回至少要乘两趟,普通百姓根本承受不起;读者禹小姐、庞先生说,南京对空调车实行春秋季节优惠票价,但所有郊区的公交票价还是没有变更;读者刘先生最近办了一张老年免费乘车卡,可是前天早上8点左右他

准备乘地铁去看病时,工作人员说早晚高峰不能上车,“我认为这是好事留了尾巴,既然是好事嘛,就应该办到底!”

对一些公共政策的制定,读者们也纷纷发表看法。例如张先生便对南京“养犬条例”及300元办证管理费有话要说;金先生认为垃圾费和水费一起征收的做法值得商榷;唐女士则对人口增长和网络游戏对青少年危害提出了建议……

读者们的看法和建议,都将在整理后,第一时间送达民意直通车的议事厅。欢迎广大读者继续就经济社会发展、民生热点问题发表看法和建议,同时我们也提醒的是,希望读者们的来电、来信更多的以“提建议”为主,多提带有共性的问题,能够为党委、政府的决策提供参考依据。对个性的投诉,可以通过其他有效渠道反映,我们将尽可能转到相关部门处理。

民意直通车将继续开通,欢迎您点击江苏都市网(www.js.cn),参与网络讨论,可以通过其他有效渠道和建议。您也可拨打96060热线,并说明“参与民意直通车”。

南师附中体育课试点项目引发争议

“贵族”一下高尔夫行吗?

国庆后,南师附中的操场上突然多了几个模样特别的设备:用杆子把草坪分成几个区域,每个区域都用网罩住,只留一边可以进出。原来,这些都是学校新设的高尔夫练习“打笼”。新学年,南师附中在高一的体育课中增加了一个选项——高尔夫学习。这项传说中十分昂贵的“贵族运动”怎么会走进了中学体育课?究竟怎么看待这项尝试?各方观点争论激烈。

开课: 44人选学高尔夫

“打笼”里,高一(1)班的小姚挥杆,球“嗖”地飞向对面的目标靶。“以前不了解高尔夫运动,当知道可以在体育课上选学时,我没犹豫就报名了,觉得很好奇。”小姚回家还跟父母商量了一下,达成共识。而几个女生也打得像模像样,姿势很标准,“我们也是很好奇,平常乒乓球、羽毛球都打了很多年,想换一种运动挑战一下。”

现在44个选了高尔夫运动的学生都劲头十足,觉得越打越有意思。因为这项运动既是全身运动,强度也不大,反而更强调灵活和悟性,要动脑筋才能打好球。

整体实验班的小仇连连打出好球,原来,他已经去正规的高尔夫球场练习了三次。“越打越喜欢,我家有亲戚是会员,打得很棒,都是他带我去的。”小仇的爸爸还为儿子准备了全套的球杆,价值近万元。因为练习次数多,从原本两小时只能击出两三个好球,到现在已经进步到了几十个。

学校: 这是一项试点项目

南师附中体育教研组长王学平表示,这是南师附中体育课多项尝试中的一部分。南师附中的体育课比较特殊,每个学生都可以在10个项目中自选一项做主修项,而国家规定的田径等学习项目则配合在一起上。当时介绍高尔夫这个选项时就很明显,这是新选项,学生要有兴趣,而且得到家长支持,因为想持续学下去肯定会产生费用。

因为这是国家相关部门推荐的试点项目,当时学校老师参加教练员培训,包括现在使用的球杆、手套、练习器都是中国高尔夫球协会赠送的,学校花了近十万元定制了训练“打笼”和打台、打击垫等。因为是体育课的一部分,在校内学习高尔夫学校不另外收一分钱。

不过王老师也表示,一旦到校外的练习场去训练就会产生费用,但通过中高协 and 江苏高协的协调,学生们到校外去打球,在练习场一次的费用只要几十元。

争议: 孩子会产生优越感?

“我觉得中学生不应该学这个,这样优越感太强,容易产生高人一等的感觉。”杨先生是位初中男生的父亲,平常和儿子练网球,也曾经了解过高尔夫练习的费用。听说五六岁的小孩都有儿童杆可以打,可这一打听不要紧,可把他吓坏了,打一场三四个小时的比赛没有1500元扛不下来,“这种消费可能会造成孩子攀比。”

董女士也不准备让孩子学高尔夫,“等他工作以后可以自己去学,现在没必要,他只是普通中学生。”

不过也有不少人认为作为一种体育运动多元化的选择,可以尝试一下,让孩子了解一下这种运动不值得大惊小怪。南京共有五所名牌中学和五所名牌小学参加了高尔夫运动的教练培训,其中一些也在着手开展此项运动,但并没有安排在体育课上。“我们担心小孩一两个学期就没兴趣了,只能是启蒙一下。”一位教练认为。快报记者 黄艳