

# 限购令将到期 新一轮“地王潮”来袭

多个城市楼市限购令将于12月31日到期,楼市调控还未取得实质性效果,市场恐怕又将面对一个尴尬状况:新一轮地王潮将“死灰复燃”。

## 限购令限量不限价

根据《国际金融报》的不完全统计,截至11月16日,有16个城市实施了限购令。据悉,这些城市的楼市限购令,基本上都将于12月末到期。

而北京房地产交易管理网最新数据显示,从9月29日二次调控措施发布实施以来,即10月至

今,北京商品房期房住宅总成交为19621套,与去年同期28529套相比成交量下跌31.25%。

中国指数研究院监测的数据也显示,到11月下旬,全国大部分城市的房地产成交量以及价格已经止跌回升。在11月的第一周,市场明显被调控“凝固”;第二周35个城市中已有12个城市成交量出现止跌回升;到第三周,18个城市开始上升;到了第四周,成交量全面回升。重点城市中,北京、杭州等七个城市成交量环比上涨,其中,北京受保障性住房成交影响,涨幅最大,达62.39%;重庆、杭州涨幅超过了30%。

同时成交价格也有所回升,进入11月之后,杭州、三亚、苏州、深圳、东莞、海口、宁波和银川等城市都出现了环比跌幅超过10%的情况。

## 新一轮地王潮来袭

11月29日,温州本地房企置信房产以37.02亿元高价竞得温州市区热点区域的原温州师院地块,其楼面价高达每平方米3.7万元,创下了新的温州地王纪录。11月25日,广州年内挂牌的最大住宅用地被广州铁路集团羊城铁路实业发展有限公司以86亿元的高价拿下,折合楼面地价每平方米17276元,成为广州年内新地王。11月25日,武汉挂牌出让16宗土地,备受关注的武昌车辆厂地块由上海绿地集团以53.98亿元的价格拍得,每亩单价1300万,成为武汉单宗土地总价新地王……

汹涌重来的地王潮并不能阻止各地国土部门继续推地的热情。根据《国际金融报》搜集的各地公告显示:深圳12月9日捆绑出让6宗地,底价29.6亿元;武汉12月将出让58宗地,累计净地面积6137亩;北京计划12月供应土地552万平方米。

(据人民网)



楼市资讯

## 北京

### 内部认购将被严管

本月起,北京楼市开始执行两项新规。《北京市商品房预售资金监督管理暂行办法》,要求房地产开发企业在申请商品房预售许可时,应提交商品房预售方案,方案包括预售项目基本情况、建设进度安排、预售计划、本期预售商品房情况、本期自留商品房情况、预售资金监管方案等11项内容。

同时《关于加强商品房预售方案管理的通知》也将实施,要求未来开发商提交预售方案时,商品房预售价格、优惠幅度、房屋预留情况乃至摇号流程等40余个方面的细节问题,都应写入方案并在售楼处显著位置公示。

对违规排号、团购、内部认购等违规行为,通知首次要求房地产开发企业除上报预售商品房的价格外,更需要明确公示优惠幅度。

业内人士指出,对销售流程的监管,避免了之前同一楼盘售价不同的现象,并可规避部分开发商利用团购等借口变相捂盘以及低价销售给关系户等现象。(据人民网)

## 广州

### 开发商大打“低首付”牌

调控政策置业门槛提高,为了吸引买家,不少开发商转而以“低首付”、“低总价”等噱头吸引买家入市,小户型单位在开发商的宣传计划中开始大行其道。

不少正在储客的楼盘都主打小户型单位,即使单价不菲,但仍然可以成功博得首付较低的噱头,有的甚至声称首付最低只要8万元。

郊区开发商打“低首付牌”,位于中心区的开发商则以“低总价牌”吸引买家。

开发商频频变招,难以改变买家观望的态度。数据显示,广州楼市的周网成交均价已跌至万元以下,广州搜房网持续一个月的跟踪调查结果则显示,目前购房者趁低入市的心态仍然并不明显。

值得一提的是,购房者买房所能接受的心理价位与实际均价的距离正在缩小。在接受均价的设问中,24%的受访者接受8000元/平方米-10000元/平方米的均价区间,17%的受访网友接受10000元/平方米-15000元/平方米的均价区间,比例有逐步加大的趋势。(据新华网)



## 中泰世纪花城5期·新领域 90' 第五代空间全新亮相

本报讯 近日,由我市一级房地产开发企业——中泰地产精心打造的中泰世纪花城5期·新领域绽放洛阳,其推出的中泰90'第五代空间新品,迅速引发了业内专

家和成长型置业人士的普遍关注。中泰世纪花城5期·新领域是中泰地产携手世界顶级公司贝尔高林、中国建筑科学研究院,为我市潜心打造的又一精品楼盘。5期新领域

90'第五代空间的全新面市,开了我市90平方米三房的先河。在悠享大社区成熟配套的基础上,中国建筑科学研究院设计专家,创新性引入八大收纳系统,兼顾了未来

居家生活的舒适度和空间利用,充分满足了人们从两人世界到三口之家的过渡需求,为成长型家庭创造了一个全新的私家领域。

(本刊记者 刘晨)

11月27日,位于牡丹广场南的盛唐至尊市内咨询中心正式开始接受市民咨询。

盛唐至尊地处洛阳王城大道与古城路交会处西北角,东望隋唐城遗址植物园,北瞰凝碧湖,西邻实验小学,南望街心公园与体育中心,地理位置优越;周边人文、医疗、商业、娱乐等生活配套成熟完善,是集高端住宅、商业、公寓于一身的中新式皇家贵胄府邸,诠释了“将一种尊贵做到极致”的生活理念。图为咨询中心现场。

本刊记者 孙静芳 摄



## 如何面对“限贷令”下的按揭购房?

(上接E01版)

### 按揭购房者该如何选择

国家出台的一系列宏观调控政策,使得洛阳楼市的销售量降温,市场观望气氛越来越浓,王先生也曾为是否买房而犹豫过,但考虑到实际需求,他还是决定买了。“如果现在不买,就只能去租房。与其等待,还不如现在买房提前锁定成本,说不定是个理性的选择呢。”王先生说,但他对该如何按揭购房摸不准。

许多购房者来电咨询,购房时应如何选择适合自己的按揭贷款呢?

业内专家指出,改善型购房者要衡量好住房按揭贷款以及税费再出手。调控政策持续发力,改善住房也因此受到影响,购房者应作出相应调整,以便能够适应政策影响带来的变化。目前改善型需求为市场的购房主力,虽然政策对投机性需求加大了打击力度,但不可否认的是,改善型需求也受到了不同程度的影响。对此,专业人士建议购房者应作出相应调整。

对于足月缴纳公积金的购房者来说,专家建议他们尽量使用公积金贷款,因为公积金贷款利率相对较低,这样既可以将账户内闲置资金合理利用,将余额直接支付给开发商做首付,还可以

将每月发放的公积金冲抵贷款。

用商业贷款要选定最合适自己的还款方式。据我市某银行理财经理介绍,目前基本上有两种个人住房贷款还款方式比较受欢迎:一种是等额还款方式,另一种是等额本金还款方式。等额还款方式的优点在于,借款人可以准确掌握每月的还款额,有计划地安排家庭的收支。而等额本金还款方式较适合于还款初期还款能力较强,并希望在还款初期归还较大款项以以此减少利息支出的人。

### 按揭购房量力而行

在目前“限贷”执行很紧的情

况下,购房者在申请个人住房贷款时,主要考虑存款和可变现资产这两大部分。可变现资产又涵盖了有价证券、现有住房置换。只有通过家庭现有经济实力做好综合评估,才能确定合理的购房首期付款和价款比例,特别是对第二套高达50%的首付。

按揭购房者还要学会计算自己的还款能力。还款能力是用家庭平均月收入减去家庭平均月支出后的余额来计算。在计算时要考虑收入和支出的可能变化。尤其是搬入新居,家庭日常开支比过去要高。理财专家提示说,月均还款负担一般不要超过家庭收入的40%-50%。