

房地产未来的发展空间有多大?



政府出台的房产调控政策至今已两年,近期出现了量价齐跌的趋势,不少人认为房价的拐点来临了,而有些人则疑惑,房地产作为过去中国经济的支柱产业,它未来的发展空间还有多大?在阶段性的调控之后,如果泡沫被挤掉了,中国未来应该走怎样的发展道路?

事实上,房地产本不该成为一个国家经济的支柱产业,任何过度依赖房产发展的国家,不可避免地都将陷入经济衰退,严重的还将导致经济萧条,甚至引发全球经济危机。以美国为例:

自置居所,是上世纪70年代后期在美国政府的推动下兴起的,通过政府资助的实体:房地美、房利美和联邦住房贷款银行基金所涉及的抵押

贷款政策,直接或间接地鼓励民众达到购房自住的目的。美国政府还通过税收允许屋主的按揭利息抵消所得税的政策,使房地产市场得到进一步的推动。而“社区再投资法”更鼓励低收入家庭自置房屋。不过美国房地产市场的泡沫,是从上世纪90年代中期开始酝酿的。

克林顿政府积极推动监管机构行动起来,促使贷款机构把过去不够资格申请房贷的低收入人群,列入贷款对象的范围。由于自置居所一直由政府推动并通过鼓励借贷的政策,引发有关“政府政策导致了次贷危机”的辩论。

事实也确实如此。美国的房产泡沫也是经济泡沫,影响了美国一半以上的住房市场,以至美国财政部长于2007年10月感叹地产泡沫是“我们经济最大的风险”。美国房产泡沫的崩溃,不仅直接影响了业主的房产估值,而且还影响了国家的抵押贷款市场、房屋建筑商、房地产商、家居供应零售网点、华尔街大型对冲基金、机构投资者持有的

基金以及外资银行,引发了2008年金金融危机,导致全美经济衰退和全球经济危机。

仅在2008年,为拯救美国房产泡沫,美国政府拨出超过900亿美元的专项贷款,至今向房利美和房地美这两个政府资助企业的财政支持超过400亿美元。

火爆的房屋市场,使得推土机无法停顿地向地下挖掘,一幢幢房屋平地而起。结果呢,美国出现了十大空城:堪萨斯、休斯顿、底特律、俄亥俄州的代顿、路易斯安那州的巴吞鲁日等城市,新屋空置率接近4%,租房空置率平均为13.86%。

美国是中国的一面镜子。因此中国在挤掉房产泡沫之后的发展方向和当务之急,是鼓励创新,鼓励发明创造,创建自己的公司品牌,再也不能指望代工和加工的低端企业,也不能仰人鼻息看别人的脸色过日子。只有做好了实体,国家才能真正强大,百姓才能真正富有。

陈思进



北京 二手房过户指导价普涨2倍

12月10日,北京开始执行新的二手房最低计税价格标准,据中介机构反映,各区域最低过户指导价普遍涨幅在2倍左右。地税局将按照房屋所在区域、楼盘建筑年代等信息,实行一房一审的原则,对交易房屋征收税款。

上海 房企股权转让频繁

据上海联合产权交易所提供的最新市场情况,最近一周内,上海产权市场成交额居首行业为房地产业,私营企业踊跃收购房地产开发企业股权。这一周内,上海产权市场成交金额居于首位的房地产业,一周成交11宗,成交金额达到17.13亿元。

厦门 上周新建住宅日均仅成交22套

上周(12月5日~12月11日)厦门新建住宅成交154套,相比前一周的144套再涨6.94%,虽有小涨但成交量仍在低位徘徊,日均成交仅约22套。据厦门市国土资源与房产管理局统计,上周厦门市商品房成交量为449套,住宅成交154套。

鄂尔多斯 出救助楼市全面计划

鄂尔多斯的“救市计划”终于开闸,当地1200多家企业将享受来自全国17家银行金融机构的信贷支持,其总额或将超过200亿元人民币。与鄂尔多斯东胜区直接以财政资金回购房地产作为保障性住房形式不同的是,鄂尔多斯的“全面救市计划”,银行信贷是主角。

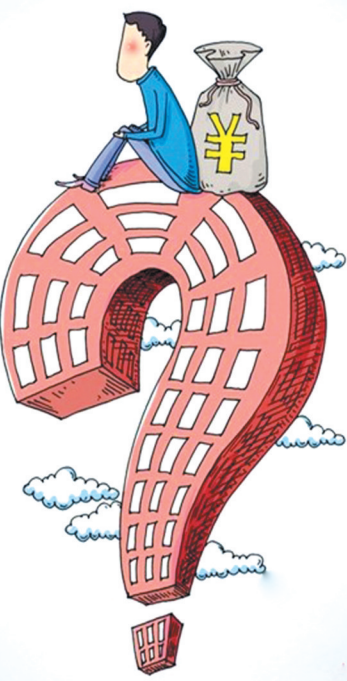
一周·热盘

项目名称:蓝鼎星河府
楼盘地址:淝河路与铜陵路交叉口东北角
开发商:蓝鼎投资集团(蓝鼎置地)
区位指数:★★★★★
实力指数:★★★★★
合理指数:★★★★★
便捷指数:★★★★★
项目概况:蓝鼎星河府总占地面积约14.7万㎡,总建筑面积约55万㎡,被巢五路分成A和B两个地块,项目引入了世界著名城市公园——法国“凡尔赛宫”的造园理念,特聘世界著名景观设计团队SED新西林景观国际,精心打造12万㎡社区皇室园林,并与70公里南淝河滨河公园、2万㎡星河公园相互呼应,使景观最大化、绿地最大化成为可能。

周边配套:项目位于合肥铜陵路与巢湖路交汇处,毗邻南一环,CBD中央公园区众星环绕。新都会、万达广场、乐购、家乐福、恒茂RBD、绿地赢海等国际化商务地标云集。地铁一号线、南北高架桥、铜陵路高架桥、裕溪路高架桥等,多维交通网络四通八达,占尽省会城市地利。

元旦后房贷月供要增加 四种情形不宜提前还贷

今年以来,为了抑制通胀,央行在今年2月9日、4月6日、7月7日三次加息,借贷利率达到了较高的水平,对于房贷一族来说,加息的最直接影响就是还贷的资金要求更多了。绝大多数购房者此前在签订个人房贷合同时,均与银行约定贷款基准利率的调整方式为“次年1月1日”,在距离2012年仅剩半个多月的时候,是不是应该提前还贷,成为不少人纠结的问题。记者请相关理财师算账发现,并非所有人提前还贷都合适,因此提前还贷要先算算成本账,要因人、因贷款情况而异,以下四种情形不宜提前还贷。 谈正民



情况1 享受7折利率房贷,不必急于还款

分析认为,首先是已享受7折至85折优惠利率的房贷最不应该还。以5年以上贷款利率为例,按明年1月1日调整贷款利率后,基准贷款利率为7.05%,如果贷款者此前享受7折利率,则优惠利率为4.935%,如果享受85折利率,则优惠利率为5.9925%。

以100万元20年期等额还本息贷

款为例。部分客户按照今年调息前5.94%的基准利率打7折计算,每月月供为6463元,明年1月1日后,这部分客户还能按7.05%基准利率的7折还房贷,则每月月供仅为6563元,利率调整前后月供之差不过100元,对借款人日常生活不会造成什么影响,这部分客户不需要提前还房贷。

情况2 等额本息还款到中期,不必急于还

等额本息还款已到中期的房贷客户不宜提前还。等额本息还款是每月还款总额固定,其中还款本金递增,还款利息递减,也就是说借款人前期还的利息比重较大,本金比重较

少。如果借款人到还款中期再选择提前还贷的话,已经偿还了大部分的利息,提前还款的部分则更多的是本金,这种情况再选择提前还贷的话意义不大。

情况3 等额本金还款已超过1/3,提前还贷不合适

对于等额本金还款期已过1/3的房贷者如提前还贷也不划算。

据悉,等额本金是将贷款总额平分成本金,根据所剩本金计算还款利息,随着还款时间的增加,所剩本金减

少,还款利息也越来越少。据测算,使用该还款方式的还款周期,当还款期超过1/3时,其实借款人已还了一半的利息,此时再选择提前还贷的话,偿还的更多是本金,不能有效节省利息支出。

情况4 投资收益高于贷款利率,不必急于还

投资收益高于贷款利率的不宜提前还。理财师认为,尽管投资时风险迭出,如果不贪心,一年赚10%还是很有希望的。对于已经享受7折或85折优惠房贷利率的借款人而言,即

使没有好的投资渠道赚不到更高的收益,但目前半年期、一年期理财产品的收益率就已经高于打折后的房贷利率,足以应付加息后的房贷利息支出。

温馨提示 上浮利率贷款可以提前还

对于房贷利率按基准利率、甚至是上浮利率执行的客户,在还款初期或是手头资金足够支付尾款却没有其他投资渠道的,此时提前还款较划算。

分析建议,提前还贷注意三个问题:首先要问清银行要求,如是否收违

约金;客户也要准备相关文件,如身份证、借款合同到银行办理审批手续;客户要及时退保及解抵押。借款人如果结清贷款的话,一定要及时携带房产证、结清证明和抵押在银行的其他权利证去各区住建委办理解抵押。