

部分地区“降价风”劲吹,楼市步入调整期

开发商“降价跑量”可能性加大

城楼市聚焦

高企已久的房价“坚冰”似已被打破,降价行情大有在5、6月蔓延的趋势,一些区位、品质相对一般,且价格虚高的楼盘最容易出现松动。但分析人士也指出,部分楼盘降价不会引发当地市场的集体“恐慌性抛盘”。

4月成交仍未转暖

3月“小阳春”回暖不充分,4月楼市“阴雨连绵”,“五一”房展会又效果平平……当前不少开发商所面临的业绩压力可想而知。

CRIC 克尔瑞研究报告指出,4月份,虽然月内开发商推案规模和营销力度均明显提升,国内房地产市场成交并未出现转暖。重点城市中,超过六成成交量环比下跌,北京、大连等市成交量跌幅达到三成以上,同比方面,成交量下跌的城市更是占到绝大多数,仅有上海、济南二市成交量环比上升,杭州、大连、泉州等存量较高的城市,成交量均出现较大幅度的下滑。

以一线城市中降幅最大的北京为例,4月份北京市场供应持续高位,截至4月28日,全市商品住宅供应量已经超过100万平方米,但在信贷持续紧缩、自住型商品房入市、市场降价情绪弥漫等因素影响下,刚需购房者观望情绪上升,而开发商近期价格策略的调整,以及二手房市场价格的快速下跌,更进一步降低了购房者信心,使得市场整体需求处于低位。

降价范围扩到一线

不仅在成交量方面,价格方面环比各城市也呈现下降趋势。克尔瑞分析师张珺认为,这与各地市场出现降价潮不无关系,民众越来越浓重的观望态度也是导致成交下降的又一原因。

近期,杭州、常州、无锡等城市项目降价潮涌,降价楼盘越来越多,加入降价潮的城市也逐渐增多,甚至蔓延到北京、上海、广州等并无过大库存压力困扰的城市,大有愈演愈烈之势。上海、北京相继出现9折的降价楼盘,甚至个别楼盘爆出8折,其中不乏万科等知名房企。

尽管这些城市房价整体仍在高位运行,但经由个别楼盘降价,房价走高趋势减缓,市场观望气氛加重,购房信心必然受到影响,降价有可能进一步扩围。

部分项目定价回归

克尔瑞分析师马千里表示,目前降价情况并不尽相同,主要是基于市场整体库存压力,少数城市是项目本身前期定位错误导致价格虚高,去化缓慢而回归合理定价。市场高库存压力下,部分企业“抢跑”。主要的大企业如万科、世茂、绿城、远洋等纷纷加入使得杭州降价的情况较之前加剧。

结合当前市场表现来看,上半年楼市成交回调之势已确立。受供求关系影响,上半年市场难以走出调整期,在市场整体的去化压力下,降价范围或将扩大。业内人士称,对于资金较为紧张的企业来说,也应该尽早的合理调整价格,提升企业周转速度,加速企业现金回笼。

分析人士预测,受到经济增速趋缓、信贷持续紧张等因素影响,整体来看,年内市场成交仍然难以达到去年的火热程度。德佑地产研究总监陆骑麟表示,开发商在5月降价跑量的可能性将进一步加大。

本报记者 杨冬

抓住墨尔本的“浦东新区”

苏先生夫妇是我的好朋友,也是我的客户。20多年前,他们可动迁到浦东,但受到“宁要浦西一张床,不要浦东一间房”的影响,放弃了两套浦东新房,拼死留在浦西,哪怕是个小套间。结果,浦东房价一路飙升时,他几乎“痛不欲生”。

所以,他今年年初遇到我时,第一句话就是:“如果在墨尔本,还有类似的投资机会吗?”我敢肯定地回答:有!就在墨尔本的西南区。这里是整个大墨尔本地区开发最晚的地区,过去几十年一直默默无闻。与开发较早的东南区相比,西南区房价仅是其整体房价的1/4。

墨尔本东南区海边长期受到投资者的追捧,一栋花园洋房的价格高达200万澳元。而在西南区,同样临海,且到达市中心距离近,其房价不过50多万澳元,目前已成为墨尔本中产阶级的新选择。这块“新地”,增长潜力可谓巨大,可以比喻成墨尔本的“浦东新区”。

随着墨尔本新的大规模城市开发计划“2030”推出与实施,西南区成为计划中重点发展的区域。维多利亚州政府宣布,近期将墨尔本城市总人口扩至500万人,未来计划扩大至800万人。东南区与北区人口早已饱和,要实现这个目标,主要是增加西南区的人口。“2030”计划与500万人口计划就如同上海的轨交建设和浦东开发计划一样,是西南区房地产蓬勃发展的保障。

我跟苏先生夫妇说,如果你们20多前痛失了上海浦东的机会,千万不要错过这次墨尔本西南区海边地产市场快速增长带来的投资机会。而且,澳大利亚房价长期保持平均每年10%-12%的增长,加上每年3%-3.5%以上的租金回报,每年可获得15%-16%的投资回报。

与美国等发达国家相比,在澳大利亚投资购房,不仅永久享有土地所有权;而且,买房税率低、没有遗产税,房屋可以百分之百传给下一代人。而且,在澳大利亚,凡是购买房地产满一年者,缴纳房地产增值税时,只需按增值部分的一半缴纳累进税。

今年3月中旬,苏先生夫妇去墨尔本考察了一番,他们逐一比较了东南区、北区、和西南区,最终选择了我们澳中集团在西南区靠海的3套总数约160万澳币的别墅。苏先生夫妇首付了60万澳元(约300万元人民币)后,余款便从澳洲银行贷款。顺利办完一切手续后,他们夫妇高兴地说,曾经错过了上海的浦东,但现在抓住了墨尔本“浦东新区”。

金凯平

澳中集团咨询会

举办时间:5月11日(周日)14时

举办地点:世茂皇家艾美酒店9楼会议5厅

咨询电话:021-52380725、52380726

城房博士信箱

(由市房地产交易中心协办)

如何查询配偶名下房产

房博士,您好!我是两个孩子的妈妈,在家做全职太太,我老公常年在外,没有彼此交流的时间。最近,我发现他出轨了,玩消失,联系不上,导致我们的婚姻破裂。由于离婚涉及到了家庭财产纠纷,我已诉讼到法院。我老公是上市企业的高管,年薪超过百万元。在离婚诉讼过程中,我发现他名下存款并不多,怀疑他可能瞒着我买房了。我想请教房博士,如何查询老公名下的房产?谢谢! 读者 王女士

王女士,您好!您的来信收到,得知您目前的境况,深表遗憾。就您来信中提出您老公可能在婚姻存续期间自行购买过房屋,想了解您老公名下房产的问题,经向有关专家咨询解答如下,供您参考。

您想要查询您老公名下的房产,具体可分为两种情况:

1.如果您已经知道您老公名下房产的具体坐落(包括房屋的路名、弄、号和室号等信息)的话,只要带上您的身份证件,到房屋所在地的房地产交易中心查阅窗口,申请查阅该房屋的房地产登记簿内容,包括权利人姓名、房屋建筑面积、房地产抵押信息、房地产限制信息等内容,建议您一次性查阅该房屋全部的房地产登记簿信息。

2.如果您还不知道您老公名下房产的具体坐落,而只是根据您老公的单位效益、家庭收入与支出以及存款情况等因素,判断他可能单独买房的话,房地产交易中心无法受理您根据您老公的姓名和身份证件号码来查询他名下房产的申请。建议您在离婚诉讼过程中,向法院主张您的权利,并提交查询申请和有关证据,由法院来核实相关信息。

本报记者 刘珍华

通讯员 戴瀛丽

(如咨询房地产交易登记问题,可致电962269热线)

专家解读《上海市绿色建筑评价技术细则》

养老建筑应配无障碍停车位

层或多层建筑为主,低层容积率不大于0.8,多层容积率不大于1.2。此外,对养老建筑的日照要求也明确:居住用房冬至日满窗日照有效时间不小于3小时,中心城旧区的居住用房中至少有1个居住用房冬至日满窗日照不小于2小时。

关于养老建筑的配套设施服务设施,《细则》规定:“养老建筑宜与居住区配套设施,位于交通方便、基础设施完善、临近医疗设施的地段。养老建筑出入口到达公共服务设施不超过500米,其中包含医疗保健用房或医疗机构。”专家解读称,老年人步行5-10分钟可以到达,将大大减少机动车出行需求,有利于节约能源、保护环境。

《细则》还专门提到,养老建筑及其活动场地旁设置地面停车位时,应包含不少于1个无障碍停车位,并靠近建筑物和活动场所入口处。专家指出,老年人中,轮椅使用者乘车或驾车机会增加,因此在老年人经常活动出入的地方安排停车位时,需考虑无障碍停车位的设置,一般靠近建筑物和活动场所的入口处。 本报记者 杨冬

警惕房产中介“霸王条款”

当前,房地产中介市场良莠不齐,工商部门提醒购房消费者注意防范“霸王条款”。

一是定金锁定交易,反悔即侵吞。确定买方有购房意向后,中介会要求支付“诚意金”“意向金”等,预先把部分佣金收入袋中,并制定对己有利的约定。

二是隐瞒瑕疵,误导消费者。中介提供的信息不实,比如房龄、抵押、缺陷、配套等,购房者往往签了居间合同后才获悉这些不利情况。

三是虚假承诺,诱使交易。中介信口开河,作出迎合买卖双方交易意向的产权、费用等虚假承诺,消费者往往缺乏有效的书面证据导致无法维权。

四是霸王条款。中介用含糊不清的霸王条款,回避自身违约责任,预设暗收费陷阱等。

五是违规“变通”操作。为使双方满足房产交易条件,中介违法违规代办社保、完税等虚假证明。忻华

澳大利亚澳中集团房地产投资咨询会

26年前他从留学生,到迅速完成财富积累,只用了8年的时间。他用勤奋和睿智编织了充满传奇的财富人生。他实现了自己的澳洲梦,并成为了澳洲房产置业的专家。26年后,他把澳洲地产项目带回国内,让国人知晓置业澳洲不再是梦想。

——重温《澳洲梦》,新品《中国人在澳洲做地主》,金凯平真诚与您相约。

◆ 澳洲开发商背景资质,独家承诺售后永久服务

◆ 澳洲永久土地产权

◆ 澳中集团24年澳洲房产专业服务经验

◆ 专业团队一条龙服务(购房-建房-验房-出租)

轻松首付 澳洲做地主

——重温《澳洲梦》,新品《中国人在澳洲做地主》,金凯平真诚与您相约。

澳大利亚澳中集团,是一家具有澳洲土地开发资质的大型华人房产公司。是一家专注澳洲墨尔本海边别墅项目的华人房产公司。也是一家拥有完善售后服务体系的澳洲房产公司。轻松首付,让你拥有澳洲永久土地产权。

咨询会举办时间:5月11日(周日)14:00

举办地点:世茂皇家艾美酒店9楼Parlour(V会议5厅)(南京东路789号,近西藏中路)

预约电话:021-52380725 52380726

购买境外房地产项目有风险,购房者应当事先了解所在国家或地区的购房政策!

主办方:澳中集团,上海潮讯文化传播有限公司