

影响房地产资产价格 增加房企境外融资成本

人民币贬值预期是否会打压楼市？

城 楼市风向标

人民币的“翅膀”扇动，其影响已波及楼市。自今年2月份以来，人民币已累计贬值达到3%，引起各方强烈关注。人民币贬值是否会“连累”楼市？房价是否会因此而下跌？

对此如何判断？房地产业内人士的普遍观点认为，对于人民币的升值预期的改变，不仅影响房地产资产价格，还会增加房企境外融资的成本。

贬值可能是长期趋势

就在两个月前，各行业还在享受长达近一年半的人民币升值“红利”。短短两个月后，人民币开始步入贬值的通道。

今年1月，人民币开始停止升值。进入2月下旬更是突然贬值，3月以来加速贬值。3月20日，人民币对美元汇率中间价报6.15，再创年内新低。而人民币即期汇价20日收报6.23，自年初以来不到三个月时间，累计贬值已接近3%。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭撰文指出，这一现象，自2005年汇改以来，从未有过，贬值幅度已明显超过2010年三季度短暂的微贬。

对于人民币走势与楼市关系，CRIC 克尔瑞研究员戴成路认为，本轮人民币贬值将对以工业品为代表的大宗商品、房地产市场，乃至股票市场等以人民币计价的资产价格，带来较为持续的冲击。“此次人民币贬值很有可能是长期趋势的一个开始。”

热钱直购物业规模小

“本币升值，利多楼市，本币贬值，利空楼市。”谈及汇率变化对楼市的影响，杨红旭表示，这次人民币贬值只是暂时的，幅度不会太大，年内总体房价走势应该是小幅小跌加盘整的格局，幅度难超10%。

在戴成路看来，人民币贬值，“热钱”投资房地产市场的收益将缩小，加上房地产市场本身的调整，追逐高收益的“热钱”可能撤退，进而抑制房价的上涨。从近些年的情况来看，外资或“热钱”直接购买中国物业的规模较小。在杨红旭看来，国内大部分城市几乎不受境外购房需求的影响，他们只在一线城市和少数热点二线城市活动。“这些境外房东即便全部抛售房产，也不会使国内楼市‘崩盘’。”

海外融资成本将加大

更深层次的是，人民币长期贬值将加大有海外融资房企的财务成本。根据测算，人民币每贬值3%，房企的总借款将上升1%。

主流市场观点认为，在人民币“止升”的背景下，今年外资进入房地产开发业的热情会降低，会对部分大型房企的外部融资造成负面影响，但其程度还不至于严重打压房价。

“人民币贬值不一定冲击货币总供应和流动性，也不一定通过流动性显著打压房地产市场。”杨红旭归纳道，“2014年人民币对美元的止涨，甚至小幅贬值，并不能对房地产业和市场构成严重负面影响，也无法由此推导出‘房价大跌论’、‘楼市崩盘论’。”

本报记者 杨冬

警惕中介“加急费”加而不急

城 购房提醒

在房产中介领域，存在各种“加急费”，有的有一定合理性，但购房者也要警惕：有的费用只是中介想出来的违规收费。

近一段时间，银行对住房贷款放贷有所收紧，许多买二手房的客户为如何尽快获得银行贷款而发愁。李先生前两天接到中介电话，说“如果多付3%的加快费，银行下个月就能放款。”这靠谱吗？李先生心里吃不准，通过网上搜索，竟有了不少惊人的发现。

在专业房地产论坛上，这样的帖子有不少。知情人透露，许多业务员说“如果不交加快费，银行没额度，贷款无期限。”其实银行有额度就会放，不存在加快费的说法。但确实有个别银行在贷款批准后，由于资金紧张，会通过一些金融担保机构放款，这样操作，将收取1%-2%的费用。如果有些客户比较急，中介人员会建议其缴纳一笔费用后，通过私人关系去和银行方面“公关”。

除了贷款有“加急费”外，有的中介机构也会推出“快证费”。有的买家认为，由于交易环节和过程繁杂冗长，希望加快完成买卖交易，付加快费降低购房风险。对此，有的中

介会给客户打“包票”，只要交3000元“快证费”，就能提前拿到房产证。这是二手房交易中的一种“潜规则”，一旦发生纠纷，如果手中没有足够证据，客户很难维权。

在买房子人的心目中，中介在二手房买卖中完成了成交环节后所收取的中介费用，理应包含交易后续的各项按揭、过户等服务内容，而不单指提供房源信息及促成交易。

但现实情况下，往往会因为市场的一些因素，导致原本应该顺利继续的交易，结果可能会被推迟，甚至有时候还不能交易。在此情况下，如果能够通过缴纳一些费用，使得交易顺利进行的话，不少人还是愿意付的。而从管理部门的情况来看，由于房产中介公司的一些收费属于市场行为，由市场自主调节，暂不纳入管理范畴。

在此情况下，对于购房者来说，对于任何准备支付的费用，都需要给予一定的凭证，最好是发票，而且应该在上面写清楚费用的名称以及用途。同时，在支付费用的同时，也要避免中介机构“加而不急”，通俗点说，就是对方收了钱却不办事。要避免这种情况，就应该签订详细的合同，将费用及具体服务用文字的方式固化下来，并将违约责任规定好，这样才能更好地保护自身合法权益。

王宇佳

外国人和外国公司能在沪购房吗？

城 房博士信箱

（由市房地产交易中心协办）

问：房博士，你好！我是一名加拿大籍人士，来上海工作已经2年多的时间，我非常热爱这个城市，我和我的妻子想定居下来，生活在这个美丽的城市。最近想购买一套住房，不知道对于外籍人士在本市购买住房是否受到限购政策的影响？如果我工作的公司（美国企业）需要购买房屋的话，需要符合什么要求呢？

读者 KEVIN

答：KEVIN，你好！你的来信收到，就你提到的关于外籍人士和境外机构在本市购买房屋的问题，经咨询相关部门解答如下，供你参考。

为了落实我国房地产市场调控政策，规范房地产市场的外资准入和管理，我国住房和城乡建设部和外汇管理局在2010年11月发文，其中明确规定境外个人在境内只能购买一套用于

自住的住房，各地房地产主管部门在相关环节应当查验有关部门出具的境外个人（不含港澳台居民和华侨）在境内工作超过一年的证明（港澳台居民和华侨的，为在境内工作、学习和居留的证明），以及境外个人名下在境内无其他住房的书面承诺。因此，你可以在上海买一套自住房屋，但是需要书面承诺在中国境内无其他住房，并能提交在上海工作满一年的证明（通常为劳动合同及在职证明）。

另外，根据上述文件，你工作的公司如果需要在上海购房，必须是在上海成立分支机构或代表处，并只能购买办公所需的非住宅房屋。如能满足这些条件，只要书面承诺所购房屋是实际办公所需，并能提交有关部门出具的在上海设立分支、代表机构的批准文件和注册证明，就能购房并申领房产证了。

本报记者 杨冬 通讯员 阮骏骥
（如咨询房地产交易登记问题，可致电962269 热线）

沪版房产税相关政策问题简答

1.试点范围如何确定？

答：本市开展对部分个人住房征收房产税试点范围为本市行政区域。

2.住房套数如何确定？

答：居民家庭住房套数根据居民家庭在本市拥有的住房情况确定。

3.对居民家庭是如何规定的？

答：本市开展对部分个人住房征收房产税试点中，将居民家庭规定为：包括夫妻双方及其未成年子女。

4.纳税人如何确定？

答：纳税人为应税住房产权所有人。产权

所有人为未成年人的，由法定监护人代纳税。

5.纳税义务发生时间怎样确定？

答：房产税税款自纳税人取得应税住房产权的次月起计算，按年计征，不足一年的按月计算应纳税房产税税额。

6.由哪个部门负责征收？

答：房产税由应税住房所在地的地方税务机关负责征收。

7.试点征收的收入主要用途是什么？

答：房产税试点征收的财政收入，将按照公共财政的要求，用于保障性住房建设等方面的支出。

本报记者 刘珍华

宁波银行“利汇盈”产品助力出口企业发展



近日，经营着一家工艺品出口企业的张先生正在为公司的流动资金犯愁，由于张先生的企业与贸易伙伴商定的结算方式是后TT，账期较长，一般为3个月支付，因此其公司经常会面临现金流不充裕的难题，进而制约规模进一步扩大。经朋友介绍，他找到了宁波银行上海分行，很快就解决了难题。

宁波银行上海分行相关业务人员了解情况后，为张先生推荐了该行一款国际业务特色产品——利汇盈。这是宁波银行为出口企业量身定做的一款产品，为符合

条件的企业核定出口押汇额度用于解决企业的资金需求。包括出口信用证项下押汇/代付、出口托收项下押汇/代付和出口TT项下押汇/代付，额度最高可达200万美元。该产品可有效解决出口企业的融资需求，降低融资成本，加快资金周转速度。

张先生向宁波银行递交了“利汇盈”授信审批所需的相关材料后，很快便获取了200万美元的专项授信额度。“我们公司出口货物的金额较大，通过银行融资能有效加快资金周转速度，扩大出口贸易规模，宁波银行的利汇盈产品很适合我。”

据前述宁波银行上海分行人士介绍，除了利汇盈产品此外，该行的“跨境盈”、“理财盈”、“环球盈”等国际业务产品均能满足不同企业的需求，并能有效降低企业融资成本，在业内同样具有良好口碑。

有感于买房可“复秤”

看报得知，针对商品房市场出现的问题，有些地区成立了可检测商品房面积并提供鉴定报告的专业机构，此举为购房者带来佳音。

其一，对大多数人来说，买房资金是天文数字，有的要动用全家多年积蓄，有的还要选择贷款还贷。房屋面积的准确性，直接关系到购房消费者的切身利益。

其二，买房争议和纠纷导致消费者投诉的现象屡见不鲜，其中房屋面积问题占有相当比重。一套100平方米左右房屋，少个一二平方米，又是建筑面积，外行人很难发现。而且，老百姓对专业知识知之甚少，有时有疑问找到开发商，也会被对方用艰涩术语忽悠，只

好自认倒霉。许多人买房时对环境、配套设施和房屋结构等千挑百选，却容易忽视房屋实际面积的测量，让个别不法开发商钻空子、做手脚。此事关系重大，不可马虎对待。

其三，如同商品有了质量问题找消协，发现假冒伪劣产品找质量技术监督部门一样，商品房面积问题必须要具备资质的检验部门确认。房屋面积检测部门属于消费者和开发商之外的第三方，可确实保证消费者权益不受损害，对心存侥幸的开发商也是有力震慑。

笔者认为，商品房面积可“复秤”，给了购房消费者维权的利器，更可还商品房市场公平、清白的发展空间。

刘宝民