



主持人:吕伟 电话:8205690 QQ:1175316288

欢迎广大读者登录秦楚论坛“十堰房产”发表意见,论坛互动网址:http://bbs.10yan.com。

第一大街·楼事

北京深圳:商品住宅成交量跌价跌

北京房地产交易管理网站的最新统计数据显示,3月首周北京商品房总成交量仅为2099套,相比2月首周下跌65.2%,而住宅更是从2月同期的4146套,下降到了3月首周的不足1200套,成交量下跌达到了71.8%。与成交量的低迷不同的是,价格仍出现上涨之势,3月首周商品房成交均价依然达到19820元/平方米,和2月同期的18590元/平方米上涨6.6%。

另据深圳市规划国土委的统计数据显示,上周深圳的商品住宅成交总套数为386套,环比上周上涨26.56%;总成交面积2.45万平方米,环比上涨37.96%;总成交金额为6.18亿元,环比上涨18.39%;成交均价18267元/平方米,环比下降14.27%。同时,上周深圳商品房成交均价18267元/平方米,环比下降14.27%。据悉,除盐田和福田两区

外,罗湖区、南山区、宝安区、龙岗区上周成交均价环比前一周也分别下降。

广州:2月房价逼近1.2万元/平方米

近日,广州市国土房管局公布《2月广州市十区房地产交易登记情况》,显示2月全市十区一手住宅交易登记均价为11963元/平方米,环比上升3.3%,全面超过2007年10月的11574元/平方米。其中,房价最高的越秀和天河两区均价在1.7万元/平方米以上,海珠、越秀、荔湾和番禺的房价涨势都在10%左右。在楼价继续创新高的同时,广州一手住宅成交量继续下降。数据显示,在1月成交大幅萎缩的情况下,2月成交进一步萎缩。全市十区一手房交易面积为51.87万平方米,环比减少10.6%,不过相比1月下月22.0%,环比减幅有所收窄。

第二大街·声音

姜伟新:未来20年房价上涨压力大

住房和城乡建设部部长姜伟新在8日举办的十一届全国人大三次会议记者会上表示:中国在未来20年房价上涨的压力仍然很大,但中央政府抑制房价过快上涨的决心更大,未来将全方位增加供给,并采取经济手段控制二套房消费。未来20年是中国城镇化、工业化的快速发展时期,而土地供应有限,房价上涨的压力仍然会很大。他表示,部分城市房价过高、上涨过快,最主要是供给、需求和管理问题。抑制高房价首先要全方位增加供给。其次,要抑制不合理需求,特别是投机性需求。他透露,将对二套房消费采取经济手段进行控制。此外,需要加强管理,增加土地供应,解决捂盘惜售问题。

潘石屹:部分城市房屋出租100年才能收回投资

针对去年以来飙升的房价,SOHO中国董事长潘石屹近日表示,国际上通常用“租售比”来考察一个区域房地产的运行状况。去年由于房价上涨,部分城市的租售比引起业界的关注。相关机构此前的一份统计显示,去年部分地区的租售比达到了1比600,出租一套商品房至少要过40年才能收回成本,有的甚至需要50年。作为一线开发商,潘石屹拿出的数据更为惊人。潘石屹表示,房价最基本的支撑是租金回报率。根据SOHO中国的计算,有的城市住宅价格在过去几年上涨得很快,租金回报率仅有1%,这意味着100年才能收回投资。

黄孟复:“人人都有房”的观念十分可怕

连日来,全国政协工商联的委员们对房价保持了高度关注,尤其是涉足房地产的大佬,更加急于为房地产商的形象辩白。7日上午,在北京会议中心的政协工商联界别讨论会上,全国工商联主席黄孟复则表示,“人人都有房”的观念十分可怕,并对“有尊严的生活”作出阐释:“什么是有尊严的生活?给他一个适度的房子,而不是一买就要求90平米或100平米。四十几平方就没尊严了?我觉得四十几平方就挺有尊严的。”

蜗居族回应“回家买房”:这人不代表民众

“房价不是我们开发商决定,是由市场来定的。现在说房价高,但没有人叫你去广州买,也没有人叫你去深圳买,你回老家买就可以啊,为什么还要到广州、深圳买?”8日下午全国人大代表陈华伟这一言论,引发无数争议,8后蜗居一族更是一片反对之声。“按照广州目前的房价和薪酬水平,根本不可能考虑买房。而这样说话的人大代表,我不认为他代表的是民众。每个人都有追求更好居住环境的愿望,普通人也应该有在大城市买房的权利。”

厉无畏:房价有两三年不涨就恢复正常了

8日,全国政协副主席厉无畏接受记者采访时表示:最近的调控政策已经起到了效果。房价的增长应与人均GDP同步。如果GDP涨了百分之八十几,房价涨了百分之二十多,这个就不正常了。但如果想让房价马上跌回去,出现负增长的话,也会对经济带来很大损害。如果有两三年不涨的话,那么几年以后就慢慢恢复正常了。

第三大街·热线

市民李小姐:家里准备购买一套房子自住,在贷款问题上父母有一些细节问题不懂,我自己也解释不太清楚,比如说等额本息和等额本金两种还款方法到底有什么不同呢?

V观楼市:形象来说,等额本息和等额本金的不同之处就在于,前者每个月还的款额是相等的,而后者则是递减的,刚开始的还款额可能会相对很高。直观来比较的话,如果你手头上资金紧张,一开始就承受较高的还款额度显然不太合适。所以,如果资金富余,则可以选择等额本金还款法,相反则应选择等额本息还款法。

具体来说,等额还款法就是借款人每月按相等的金额偿还贷款本息,其中每月贷款利息按月初剩余贷款本金计算并逐月结清。由于每月的还款额相等,因此,在贷款初期每月的还款中,剔除按月结清的利息后,所还的贷款本金就较少;而在贷款后期因贷款本金不断减少,每月的还款额中贷款利息也不断减少,每月所还的贷款本金就较多。

这种还款方式,实际占用银行贷款的数量更多,占用的时间更长,同时它还便于借款人合理安排每月的生活和理财。

等额本金还款法即借款人每月按相等的金额(贷款金额/贷款月数)偿还贷款本金,每月贷款利息按月初剩余贷款本金计算并逐月结清,两者合计即为每月的还款额。由于每月所还本金固定,而每月贷款利息随着本金余额的减少而逐月递减,因此,等额本金还款法在贷款初期月还款额大,此后逐月递减(月递减额=月还本金×月利率)。

给“85后”购房提个醒

按揭买房量力而为

“85后”的青春,“85后”做主。毕业了,“房奴”与否,成了一个令人头痛的问题。

“85后”按揭买房量力而为

当前多数70后和80初都已事业有成,相继进入改善型置业阶段,就算是首次置业,在购买能力上也已具备较大优势;而90后虽已有小部分加入购房大军,但毕竟尚未成年。因此,当前的“85后”,成为年轻人中真正的“夹心层”,面对不断上涨的房价预期,不少刚毕业的“85后”也不得不关注楼市了。

在持续膨胀的自住和投资需求的作用下,一线城市的房价将在短期内继续处于高位,但近期新政密集出台,2010年楼市将向着“有保有压”的政策调控初衷发展。至于什么时候会降,历史告诉我们,不能单纯依赖政策调整。根本上来说,只能看未来的实际供应。中国房产市场和城镇化进程都处于初级阶段,所以供应量要达到满足需求地步,尚有很长很艰辛的路要走。

“85后”是习惯信用消费的一代,没有吃过太萧条的苦,同时又

是风华正茂、意气风发,积极冒进的一类人群。“85后”按揭购房,一定要量力而行,不要匆匆决定加入房奴大军,给自己两三年的缓冲也是不错的选择,认清自己,也认清现实,同时给自己更多的理财选择机会和可能的个人成长机会。

“85后”按揭买房要算好账

“85后”的父辈一代大多都有很好的储蓄习惯,攒到孩子20多岁,很多家庭拿出10万元绰绰有余。其实这本来该就够了,10万元作为首付款,可以购置一套售价50万元的房子,而50万元现在也只能在北京远郊买个小户型了,还很有可能是个“大期房”(也就是那种两年后入住的房子)。向银行借40万元,办理20年的按揭,按2009年最优惠的利率计算,月供也要2457.2元。

“85后”在按揭购房之前,除了看到上涨的房价外,更要综合考虑自己的各种支出、未来收入预期,以及对这种房奴生活的心理承受能力等多方面因素。

(据中国新闻网)

明天我要当房东!



外地购房四注意

注意考察。到异地购买房产,不管这处房产是自用型房产还是投资性房产,投资者都应该到目标地现场考察一下,考察的主要内容应该包括当地房产的价格、房产的地段、房产的质量等。

注意估算。购买房产前,先盘算一下手头的资金,看一下手中的

资金是自有资金还是银行贷款,如果是自有资金不用说,如果用银行贷款购房那就存在一定的风险。因为房贷需要按月还款,这样就增加了购房的资金成本,建议在购房前了解清楚当地的银行利率,算清应付的利息是多少,在此基础上判断一下利用贷款购买房产的获利

空间有多大,如果得不偿失,就立刻放弃。

注意时机。凡是商品都有价格,有价格就会有波动,房产作为一种商品,自然也存在这个规律。影响房地产价格的因素很多,也就是房产价格出现波动的时候时有发生,作为投资者,应该时刻注意这些波动,尽可能选择房产价格处于低谷的时机再出手,这样今后价格上涨的机会更大。

(据新华网)

二手房交易当心“两头骗”

近年来,房产中介公司携款潜逃的严重恶劣事件频频发生,其中影响最为巨大的就是“全国房地产百强经纪公司”深圳中天置业一夜坍塌,老板卷款潜逃,留下1.7亿元的财务亏空。这些中介公司统一的操作方式,都是将业主的首付款、定金及意向金全卷走。那么,通过中介交易时,如何规避中介买卖陷阱?

据一中介人士透露,早前有些小中介出租的房屋租价在同一楼盘中要低得多,以此吸引买家,但要求一次性收取一年租金,给予业主的却只是月付或是季付。其中多数租金中介就拿去周转,如果遇上市场不好的情况,难保中介不会卷钱潜逃。

专家表示,这种“两头骗”的行为一般是黑中介所为,或是正规中介行中的个别人的违法行为。所以,业主和租客彼此一定要有必要的沟通。

有关专家提醒,买家在通过中介了解房源时,一般都会经过一个和业主、中介一起商谈的环节,这时可向业主索要其身份证复印件,再与物业的房产证复印件作对比,看身份是否一致。在支付定金和其它款项时,要业主提供相关的银行账户,保证房款不经过中介的账户。如一定要经过中介作为资金的“中转方”,买家可与中介签订相关的协议,并索要协议保存,尽量保证资金安全性。

当然,最好还是采取银行的资金监管方式,同时要向银行了解清楚有关办事程序和所需资料。

专家提醒,不要私下进行二手房交易,到时带来麻烦,走上法庭,就悔之晚矣。

(据搜房网)

虽然有很多还在为自住房奔波,但也有不少先富裕起来的一部分人,手头上有闲钱,很想投资红红火火的房地产市场。从全国的情况来看,2009年房产投资的回报率很高。专家提醒,外地购房应该进行一番合理地规划,注意四个方面。

注意政策。很多城市的房产价格都和国家的宏观政策息息相关。投资者既然有意到外地投资购房,就应该进一步了解国家的相关政策,这样就可以做到心中有数。