



绿城2012年转型方案出炉或涉足保障房开发

摘自(中国证券网)

绿城中国董事长宋卫平在公司年会特刊上发表名为“自助者天助”的刊首语。在反思了2011年的经历之后,宋卫平表达了绿城在2012年的核心战略:在力求生存的首要目标之下,绿城将向轻资产方向发展;已经开始操作的代建模式将得到强化,保障房也将是绿城可能涉及的业务领域;购地开发、商品房开发、中高端等词汇,将从绿城战略中淡出。

“2011年,我们经历了一场痛苦的蜕变。年初以发展为基础,到下半年转为以生存为基本任务。”宋卫平称,2011年,绿城最该反省之处是管理层对宏观调控的复杂性和调控“烈”度缺乏预判,导致公司在面对房地产业严厉调控时十分被动。“回过头来想,我们的国家正经历着前所未有的变革。面对城市化建设过程中纷繁复杂的难点,以及社会转型期的复杂性,此时对房地产进行深度调控,也在情理之中。遗憾的是我们没有预料到,调控的影响是如此深远。”

面对未来,宋卫平表示,中国城市化进程漫长而艰辛,房地产企业必须认清形势,调整自己。绿城将2012年的首要目标锁定在“力求生存”。

一位上海房地产企业负责人表示,绿城的转型宣言其实代表了很多房地产企业的方向。当支柱性产业“去房地产化”趋势逐渐明朗,楼市将长期处于被调控或微调状态,其中中高端产品的投资性购房比例首当其冲地受到抑制,保障房和中低端商品房开发力度会得到加强。在此情况下,在2009年至2011年间高价拿地的企业,高息借贷的企业,以及高端物业比例较高的企业将受到最大冲击。这类企业转型的前提是解决资金困局,低价卖房和卖项目的案例将在2012年上半年集中上演。

日前,绿城中国已经被证实将持有上海外滩8-1地块的10%股权转让给SOHO中国。同时有消息称,融创集团的孙宏斌有意收购绿城无锡地王项目。绿城未来还有可能通过腾挪项目的方式进一步增加现金流,以解燃眉之急。

壹周点评

房贷新利率元旦起执行“房奴”每月多还数百元

摘自(大河网)



“房奴”们请注意了,从这个月起,请记得往住房贷款的扣款账户(银行卡)上多存钱啦!由于央行在2011年三次加息,从今年元旦起,各银行开始执行新的贷款利率。这意味着老房贷客户的月还款额,自本月起开始增加。目前5年期贷款利率已经从去年年初的

6.40%增加到了7.05%,上涨幅度接近10%。

记者同时采访了解到,对于部分2009年之前取得房贷的老“房奴”们,由于当时的合同享受基准利率打七折的优惠,因此加息之后的利率仍不到5%,对于这部分客户来说,提前还房贷是不划算的。

多数房奴每月将多还数百元

1月2日,郑州市民刘先生接到了银行发来的短信:“尊敬的客户,您的住房贷款由2012年1月1日起年利率调整为7.05%,1月20日您的贷款应还款金额为2359元。以后您每月需要归还的金额为本金1350元加上每月的利息。请您按时足额还款,以免影响个人征信记录。”

2011年,央行3次上调了商业贷款利率,上调时间分别为2011年2月8日、4月5日和7月6日。根据房贷合同签订时间的不同,房奴们由于加息而增加的月还款额也各不相同。

五年期以上的房贷,合同日期在2011年2月9日之前的,基准利率将从6.40%上涨到2012年的7.05%,上涨0.65个百分点;2011年2月9日至4月5日办理的,利率上升0.45个百分点;2011年4月6日至7月6日办理的,基准利率上涨0.25个百分点;2011年7月7日以后申请到房贷的购房者,还款额不变。

按2010年年初6.40%基准利率计算,办理100万元的贷款、期限20年,采取等额本息还款方式,月供需7397元,20年需支付利息总额为77.53万元;若按新利率7.05%计算,月供需7783元,支付利息总额86.79万元。即每月将多还利息386元,共需多付利息9.26万元。

目前,郑州多数银行都已经向房贷客户发送了短信,提醒客户还款金额的变化;而对于没有收到短信的房奴们,银行业人士提醒,这部分客户可到银行网点去查询或打印自己的还款计划,以免因还款金额不足影响个人征信记录。

提前还贷是否划算?

房贷按基准利率可考虑提前还款

面对今年元旦起累计显现的加息效应,有部分房奴考虑提前还贷,以降低利息支出。不过,记者采访多家银行发现,针对新房贷利率,目前大部分新老房贷客户都很淡定,银行并没有出现客户提前还贷高峰。

一位理财经理帮大家算了一笔账:提前还房贷不一定划算,可能需要交纳一定金额的违约金等。此外,使用等额本金和等额本息的方式还款的人,随着还款时间的增加,所剩本金减少,还款利息也越来越少,提前还贷也不能有效节省利息支出,所以意义不大。

对于大部分2009年之前办理的房贷,很多借款人还享受到基准利率打七折的贷款优惠,按照目前5年期贷款7.05%的利率计算,优惠后的利率是4.935%,而目前5年期的定期存款利率是5.5%。因此对于这部分房贷客户,如果将准备提前还贷的钱存在银行,所收到的利息会比支付贷款的利息高,同样没有必要提前还贷。

银行业人士同时提醒,一旦未来银行银根收紧,申请贷款就会很艰难,不仅有可能要等待额度,在利率上还会有不同幅度的上浮。因此银行业人士提醒客户不必盲目提前还贷。

不过,对于房贷利率按基准利率执行的客户,如果资金宽裕且没有其他投资渠道,此时可考虑提前还款。此外,业内人士提醒,有住房公积金的购房者,最好用公积金贷款购房,其成本要比商业房贷小。目前5年以上公积金贷款的利率仅为4.9%,不仅低于7.05%的5年期商业银行的贷款利率,也比5年期商业银行的存款利率5.5%低。

媒体点击

北京

公租房家具家电租金公布 最低每月139元

公租房新政出台后,首个面向社会公开配租的公租房项目远洋沁山水公租房项目,已开放样板间。同时,“菜单式”家具家电也首次亮相,租户可自由选配符合公租房户型的11种家具和4种家电,一居室所用全套低档家具月租金约为139.85元,家电月租约103.63元。

摘自《京华时报》

广州

2012年可售房源超11万套 新增供应不确定

合富辉煌集团市场研究部发布最新统计报告,预计2012年广州十区可售房源将达2009年水平,约为11.6万套,新房源合计约有7.61万套。其中,新增房源约6.67万套,而未推房源则有0.94万套。

摘自《信息时报》

重庆

涪陵区首批公租房摇号成功 配租3501套

涪陵对首批公租房即第四批廉租房进行了摇号配租,华墨公寓等15个公租房、廉租房项目,共计3501套保障性住房成功配租,最早一批入选对象已于2012年元旦住进新房。

摘自(华龙网)

淮安

232户家庭喜获“共有产权房”

继前一周淮安57户住房困难家庭幸运摇中廉租住房后,2011年12月25日上午,淮安又有232户住房困难家庭幸运“中标”共有产权房。当天,淮安共拿出296套共有产权房,供232户住房困难家庭摇号选房,房源数超出申购数30%,让申购家庭喜不自禁的同时,更有了充足的选择空间。

摘自《扬子晚报》

上海

公积金新规正式实施

记者日前从市公积金管理中心获悉,《上海市住房公积金行政执法管理办法》于今年1月1日正式实施,对于那些拒不依法缴纳公积金的单位,将依法处理。这是上海首次以规范性文件的形式加强住房公积金行政执法管理。

摘自《解放日报》

海口

超额完成保障房建设年度任务

根据海口市住房和城乡建设局提交的数据,2011年海南省下达给海口市保障性住房建设计划任务为9853套,目前已开工建设11702套,占新开工计划任务的147%,所有新开工项目将于2013年7月前全部竣工交付使用。

摘自(中国新闻网)

