北京晨报
房产
二〇〇七年十一月三十日 星期五
主　编/张晓莉
编　辑/刘云波
美　编/杨　利
校　对/子　之

开发商不得拒绝公积金贷款

项目不执行将被停止预售和网上签约

晨报讯(记者 王娟)许多购房者可能都遭遇过开发商拒绝接受公积金贷款的无奈,这一业内的“潜规则”今后将被废止。昨天,市建委、市人民政府房改办公室、北京住房公积金管理中心联合颁布紧急通知,要求房地产开发企业不得拒绝购房人选择住房公积金贷款。如开发商仍不接受,将停止其楼盘预售和网上签约。据悉,通知即日起实施,此前已签订购房合同的,按合同约定的付款方式执行。

《通知》要求,房地产商在预售或现售商品房时如果允许购房人贷款支付房款,不得拒绝购房人选择住房公积金贷款。在允许购房人选择住房公积金贷款购房的同时,不得以各种形式增加附带条件。房地产开发企业应配合住房公积金贷款经办机构提供购房人有关材料,防止个别开发企业在允许购房人选择公积金贷款的同时,阻碍与北京住房公积金管理中心的工作配合。

北京市和区县建设房屋行政主管部门将加强对房地产开发企业对购房人选择住房公积金贷款进行监督管理,对有违规行为的房地产开发企业,市和区县均有权对其限期给予责令改正,情节严重的,暂停其项目的预售许可、网上签约,暂停该公司的房地产开发资质延续或升级和新项目立项核准,并在房地产开发企业信用信息系统中予以公示。

◎数字 62%在售楼盘拒绝公积金

有关统计数据显示,从 2003 年起,北京住房公积金资金运用率逐年下降,由 2003 年的 71.05%下降到 2006 年的 64.21%。近日,北京中原地产对京城 260 余个在售楼盘调查发现,其中竟然有 62%的楼盘不接受公积金贷款。开发商的理由多是“公积金贷款手续繁琐,时间长,放款慢”。

购房者遭遇 楼盘变相阻挠客户公积金贷款

●只有商贷能打折

某新盘售楼小姐告诉翟小姐,在此楼盘可办公积金贷款。但如果做商贷,可以享受房款 99 折的优惠,而公积金贷款则没有任何优惠。

●威胁支付延期赔偿金

彭先生说:“获悉公积金贷款限额提高后,我马上找开发商申请 60 万元的公积金贷款。没想到开发商和银行异口同声:办理公积金贷款会拖很久,如果未能在开发商指定期限内办好按揭,就要收取违约赔偿金。”

●强制有偿代办公积金贷款

北京新天地的业主也在投诉,“本来准备请假去办公积金贷款,可开发商说不能自己办理,必须由开发商指定人办理,需交费 900 元。理由是怕到时贷款不能按时到位,不代办公积金就不签购房合同。”业主质疑,个人明明可以自己去办理,为啥还非要掏 900 元请人代办呢?

业内人士揭密 银行和开发商之间有潜规则

业内人士分析,开发商对公积金贷款说“不”的真正原因是房地产行业内的“潜规则”。从 2004 年下半年开始,商业住房按揭业务成了银行给开发商发放开发贷款的附带条件。银行支持开发商前期开发的资金,开发商保证贷款买房者到这些银行贷款;有些银行为了多拿住房按揭业务,还会暗中给售楼员“回扣”。购房者不得不接受高利息的商业贷款,还要为此多掏几万元到十几万元不等的利息。

例如,申请期限为 20 年的 60 万元房贷,商业贷款每月还款约为 4300 元,总共支付的利息额为 44.17 万元。而公积金贷款,每月还款额约 3900 元,总共支付的利息额33.92 万元,比商贷少支付利息 10.25 万元。所以多数购房人都希望办理公积金贷款。

一位中介机构人士透露,银行办理一笔公积金贷款所获得手续费为公积金贷款总利息的 5%,大约为办理一笔商业住房贷款所赚得利息收入的二十五分之一。

公积金中心表态 办理公积金贷款 10 天搞定

此前,开发商不接受公积金贷款的理由多是“贷款手续繁琐,时间长,放款慢”。事实到底如何呢?记者采访了北京住房公积金管理中心相关负责人。据介绍,从去年开始,相关机构全部统一在住房公积金贷款中心办公,从备足资料到公积金贷款结束,整个过程已经压缩到了 7 天到 10 天。此外,公积金采用的是自由还款方式。与商业贷款等额、等本的还款方式不同,只要保证最低的还款额,可以在不同的资金情况下任意还款,可以节约不少利息。

楼市动态

茂华 UHN 国际村三期顺利入住

晨报讯 由茂华集团投资开发、地处东北三环的 30 万平方米中国前沿居住建筑群茂华 UHN 国际村三期 10 号楼自 2007 年 11 月 28 日至 12 月 2 日集中办理入住手续,100 余户业主如期入住。茂华 UHN 国际村占地 10.57 公顷,总建筑面积逾 32 万平方米。全部社区分三期开发。通过发展商茂华集团多年的努力,一期、二期已经全部入住,最后一栋 4 号楼将于 2007 年 12 月 28 日开始正式办理入住手续。至此,历时 4 年多的开发、建成后将容纳 1800 户居民并拥有近 1 万平方米商业配套、生活设施齐备的大型高尚居住社区全部落成。茂华集团在今后将会秉承区域定制、专业筑屋的开发理念,为更多业主提供精品住宅。

嘉实基金签约金地中心

晨报讯 日前,国内著名基金管理公司嘉实基金与金地中心正式签署租赁合约。据金地中心提供的数据显示,最近数月间,国际国内诸多知名企业签约热租金地中心,金地中心的租赁势头出现“井喷”。

此次“搬家”,嘉实基金将其中国运营中心迁至金地中心 A 座,租赁面积约 4000 平方米,成为金地中心首批重要客户之一。此次入驻金地中心的中国运营中心是嘉实基金所有业务的技术支持中心。嘉实基金的这一决定证明了金地中心卓越的硬件品质,也进一步提升了金地中心在北京商务中心区写字楼领域的良好口碑。

复地举办高端住宅价值对话

晨报讯 日前,复地集团举办“首府”、“西绒线 26 号”长安街东西线高端住宅价值对话活动。在活动中,复地集团爱北京两大高端项目——首府与西绒线 26 号展开高端住宅价值对话。在论坛上,复地集团高端新品——西绒线 26 号正式面向全球公开发售,并同时进行了首府与复地天津中心的香港联合推广发布。在向公众隆重推介华北区最新最宜居最具投资潜力高端项目的同时,更展示了复地集团的雄厚实力。

节能减排大跃进建筑采暖新突破

晨报讯 日前,由中华人民共和国建设部、联合国友好理事会联合主办,中国国际城市建设案例研究委员会、艾默生环境优化技术(苏州)有限公司执行主办,中国建筑文化中心、《地产互动》杂志社执行承办的第十三届中国国际城市建设(节能减排案例)展览会主题活动“中国国际城市建设案例研究工程·建筑采暖节能高峰论坛”召开。这意味着建设部主导的“中国国际城市建设案例研究工程”以“建筑采暖节能高峰论坛”的方式,面向中国城市建设领域已经吹响了“节能减排”的冲锋号角。论坛召开的意义在于响应国家节能减排号召,将应用艾默生环境优化技术的数码涡旋技术的绿色空调运用到每一个地产项目中,有效解决了建筑领域采暖节能问题。

拨号上网便宜
96692
用户名: 12
密　码: 12

714 户业主将入住长安新城经适房

晨报讯(记者 王娟)面积近 10 万平方米的长安新城晓星园二期经济适用房已经竣工,很快就要迎来 714 户市民入住。

据悉,长安新城晓星园二期位于丰台区青塔,建筑面积近 10 万平方米,内设六个楼栋,一个地下车库,小区整体布局紧凑,楼房外观设计新颖,靓丽而不失雅致。小区全部是高层板楼,南北通透,户户均可实现自然采光通风,大部分是建筑面积 80 到 90 平方米的两居室,内部客厅、餐厅独立方正,生活区和阳台宽大实用,户型虽小但设计合理,十分实用。

此外,晓星园二期周边配套设施十分完善,不仅有幼儿园、中小学校,还有苏宁电器、大中电器、华联商厦等大型家电百货市场,休闲、娱乐等配套设施也是应有尽有,714 户准业主很快就可以顺利入住新居。

朝阳区东坝将建 41 万平方米经济适用房

晨报讯(记者 王娜)朝阳区东坝将建 41 万平方米的经济适用房。记者昨天从市发改委获悉,朝阳区东坝经济适用住房(人保家园)项目获得核准。

获得核准的朝阳区东坝经济适用房具体建设地点为:东至高杨树、西至东坝中路、南至朝阳新城代征路、北至东坝二街。规划总用地面积 22 万平方米,其中规划建设用地面积 17 万平方米,代征道路用地近 6 万平方米,建筑规模达 41.7 万平方米,建设内容为住宅及配套。此外,本项目还将按住宅地上建筑面积配建 5%廉租房。

晨报看房班车周末开进东亚·上北

晨报讯 (记者 刘云波)12 月 1 日,晨报看房班车将带领读者走进昌平区回龙观国际文化居住区,对东亚·上北中心进行实地考察。

作为北京第一个组织现场评点楼盘的读者活动,晨报看房班车已带领上千人走遍京城各个热点区域的典型楼盘进行考察。晨报看房班车活动在读者和业内的影响力日渐扩大。

活动期间,晨报将派专人全程陪同,组织购房人现场看房,解答购房人在购房过程中的困惑。同时,参与活动的读者可以根据自己对项目的判断来为该项目打分,我们将综合所有参观者的意见作为鉴别项目优劣的标准。

【新闻链接】

东亚·上北中心位于昌平区回龙观体育公园北侧,紧邻五环和城铁 13 号线回龙观站,总建筑面积近 24 万平方米,共 3967 套,以 30–90 平方米小面积为主。花园创业区整体由 13 栋 16–21 层塔板楼和独立商业构成。中心内 3 万平方米的园林与 5 万平方米的体育公园隔街相望,形成天然的绿色氧吧。

报名电话:13910090012、64183399–3358　发车地点:东直门外东环广场 A 座

商业地产专家评点系列 2

炒概念? 靠内容?

——万博汇乐器广场定位之争

自本报房产版在 11 月 27 日刊登了《万博汇,拿什么开启文化商业新时代?》一文后,在读者中引起反响的同时,也吸引了万博汇商业中心执行总经理孙峥的注意。孙峥认为,有必要对定位问题加以解释,为此,记者特意电话采访了孙总和专家吴焕贤老师。

万博汇:欲打造专业乐器产业链

“我们希望将万博汇乐器广场打造成一个专业的乐器产业平台。”万博汇商业中心执行总经理孙峥在电话中对记者说,“我们的经营范围从乐器的原材料到乐器成品、二手乐器;从乐器的专业培训到组织演出这样的一条乐器产业链,这才是我们的定位。万博汇乐器广场是一个专业市场,它吸引的是专业的固定的客流,不局限在商圈附近。”北京西站南广场的交通涵盖了铁路、城市轨道交通、公交枢纽,这为万博汇提供了更大的交通便利,而熙来攘往的人流也提供了商业所需要的基础人气。“这也为打造有影响的专业乐器产业平台带来很大的好处。”

“从投资角度来说,目前国内只在深圳有一个专业的乐器城,它的租金是 3 至 4.5 元/平方米。我们的租金在 4 元至 5 元多/平方米,而且还可以根据产品品牌以及租赁面积协商。”与深圳乐器城相比,孙峥认为这样的租金并不算贵。

专家观点:商业更注重实操

“商业不在乎如何理解,而是在于实际操作。如果你能顺利招完商,就成功了 50%。如果你能让这些商户坚持 3 年,你这个项目就成功了 80%。”北京通商商业地产机构总经理吴焕贤这样说,“因为商业需要养商期,而养商期是一个艰苦的培养过程。尤其是在一个没有商业氛围的地方做一个新的商业项目。北京西站周边商业服务设施并不能吸引北京人前来消费,暂时也没有形成特色规划,可以算是没有商业氛围的地方。但是交通枢纽旁边却有着租金贵成本高的事实。人流旺盛也是事实,但混杂的人流也会损失部分有效购买人群。”谈到“专业乐器市场”这一概念时,吴焕贤说:“北京的很多商业都是概念化运作,却并没有足够的实际内容来支撑!”“而乐器是专业行业,销售通路非常专业化,现在需要的是全国连锁的销售网络,而不是西站一个点。单靠这一个点,想重新整合乐器行业销售通路很难!”

关于租金问题,“深圳乐器城已经是一个有多年历史的成熟项目,租金自然不会太低。北京的新街口一带聚集了一些乐器批发商,是北京相对成熟的乐器集散地。我们曾做过调查,发现乐器商租金承受能力相对低一些,他们只能接受每平方米 3 至 4 元左右的租赁价格。每平方米 4 元至 5 元多对他们来说,高了些。”吴焕贤总结道。

晨报记者 刘云波 文并摄

拖延治疗颈椎病将付出更大代价

专家指出:[illegible]

[illegible]

■重度危害:[illegible]

外治颈腰骨病高效安全的“绿色疗法”——天地通

[illegible]

■轻中度危害:[illegible]

关节炎　颈椎病　腰椎病　肩周炎

您可以不买 但不能不试!

天地通治病不花冤枉钱!

时至今日,广大颈腰椎病患者朋友选药治病,已是不看广告看疗效了。天地通新远红外纳米贴“3天免费试贴,0费用验证疗效”,完全是出于对患者朋友的考虑,让广大患者先试用后购买,治病不花冤枉钱。所以只要您患有颈腰椎疾病或是由于颈腰椎疾病引发的其他疾病,均可放心的参与活动,听听大家试用后的感受,亲身体验一下天地通的疗效。相信只要往您的脖子或是腰上贴上一贴,那种热乎乎的感觉立刻会通遍全身,舒服极了。效果看得见,摸得着,实实在在!

总之一句话:您可以不买,但您不能不试!

天地通 新远红外纳米贴

功能主治:
★颈、腰椎病★肩周炎★腰肌劳损
★椎间盘突出★软组织损伤★骨质增生
★风湿、类风湿关节炎★由颈腰椎病引起相关症状

体验一:
外治颈腰骨病“热灸疗”是关键
天地通独有“热灸疗”作用于病灶部位,3~5分钟见效,8小时缓解疼痛;

体验二:
高效安全,天地通诠释“绿色疗法”
“体外给药,透皮吸收”的绿色疗法,见效快,不伤及肝肾、肠胃。

免费试贴

① 免费电话咨询　② 前往就近试贴点　③ 持有效证件免费试贴

免费试贴时间
11月30日-12月2日
免费试贴热线
010-51652777

天地通网络销售平台:
www.amazon.cn
www.dangdang.com
www.redbaby.com.cn
www.2688.com
www.7shop24.com

免费试贴地址:[illegible]

AD