

无锡进一步规范商品房销售及房地产中介服务价格行为 “一房一标”明码标价

为规范我市商品房销售及房地产中介服务价格行为,建立和维护公开、公正、透明的市场价格秩序,保护消费者和经营者合法权益,无锡市市场监督管理局于6月22日下发了“关于商品房销售及房地产中介服务价格政策提醒函”。

“提醒函”要求我市各房地产开发企业及房地产经纪机构必须严格执行《关于商品和服务实行明码标价的规定》《商品房销售明码标价规定》《房地产经纪管理办法》等相关规定。在价格公示时必须做到价目齐全、用语规范、字迹清晰、内容真实明确,并标明12315投诉举报电话。商品房经营者应当按“一房一标”的要求进行明码标价,公开标示

商品房价格、相关收费以及影响商品房价格的其他因素;商品房经营者应当在商品房交易场所的醒目位置放置标价牌、价目表或者价格手册,有条件的可同时采取电子信息屏、多媒体终端或电脑查询等方式。房地产经纪机构应当在经营场所醒目位置标明房地产经纪服务项目、服务内容、收费标准以及相关房地产价格和信息。

“提醒函”要求经营者需按规定的内容和方式明码标价;不得在标价之外加价出售商品或收取未标明的费用;一项服务可以分解为多个项目和标准的,应当明确标示每一个项目和标准,不得混合标价、捆绑标价;不得收取任何未予标明的费用;不得利用虚

假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈。

对违反上述规定的,市场监管部门将依据《价格法》《价格违法行为行政处罚规定》严肃查处,并对典型案例进行公开曝光。对经营者违反明码标价规定的,由价格主管部门责令改正,没收违法所得,可以并处5000元以下的罚款。对经营者利用虚假的或者使人误解的价格手段,诱骗消费者或者其他经营者与其进行交易的,责令改正,没收违法所得,并处违法所得5倍以下的罚款;没有违法所得的,处5万元以上50万元以下的罚款;情节严重的,责令停业整顿,或者由工商行政管理机关吊销营业执照。

(仙林)

“房贷荒”预示 杠杆炒作楼市的时代结束了

近期,楼市正在经历一轮“房贷荒”,多个热点城市的主要银行纷纷上调首套和二套住房贷款利率水平,或暂停二手房贷款投放。根据贝壳研究院对全国72个城市房贷业务的统计,首套和二套房贷平均利率已经连续7个月上升,二季度分别累计上涨17和15个基点。6月份,72个城市首套和二套房贷平均利率分别为5.52%、5.77%,分别在LPR基础上加点87点和112点,而央行对首套、二套房贷规定的最低利率分别为LPR和LPR加60个基点。

即便房贷利率不断上行,但贷款申请也不是马上就能批下来的。据悉,像广州、合肥等热点城市,房贷从审批到发放,目前大概要4-6个月。有的银行今年上半年的额度用完了,正在审批的贷款,三季度的额度都不一定能够满足。有银行按揭经理干脆告诉客户,现在申请的话最早也得四季度放款,甚至有可能要顺延至2022年了。

其实,“钱荒”在楼市上演绝不是今年才有的,每当楼市调控收紧,都会出现“房贷荒”,比如2013年底、2017-2018年。2018年2月初,四大国有银行广州分行曾集体上调房贷利率。钱荒到一定程度,就会出现二手房“停贷潮”,比如2019年8月份合肥地区12家银行宣布不做二手房贷款了,包括几家国有大行。

近期,深圳、广州、东莞、郑州、成都等城市都出现二手房“停贷潮”。当然,没有哪个银行官宣称停贷,只是一线业务人员称“暂停”或告知客户贷款申请可能几个月内都批不下来,当前也没有批下来的时间表。笔者认为,这一轮“房贷荒”来得比过去汹涌,而其中的原因又是过往

不曾有的,即各大银行房贷占比都超限了。

2020年底,央行公布了房贷集中度“五类分档”。工农中建交等大型国有银行为第一档,房地产贷款占比上限是40%、个人住房贷款占比上限是32.5%;招行、中信银行等股份行及大中型城市商业银行为第二档,房地产贷款占比上限是27.5%、个人住房贷款占比是20%。根据2020年年报披露,18家A股上市的大、中型中资银行中,6家银行的个人住房贷款占比超过监管红线,3家银行的房地产贷款占比超过红线,其他银行即便没有踩线,但也基本在红线附近。

今年上半年,各地楼市普遍回升。1-5月份全国商品房销售面积和销售金额分别增长36.3%和52.4%,销售金额增幅大于销售面积增幅,意味着房价在上涨,从而引致涉房贷款增长。1-5月份,开发商到位资金同比增长29.9%、个人按揭贷款增长32%。如果以总行法人来考核的话,现在很多银行并未踩线,因为楼市相对平稳的内地和中西部房贷占比比较低。若以省分行、市分行来看,很多热点城市都踩线了,甚至有的城市房贷占到新增贷款的50%左右。

另外,有的城市尽管房贷占比没有超出红线,但由于新增房贷规模增长太快,房贷投放和房价上涨已经形成顺循环,房贷已成为楼市火爆的第一催化剂。如果不控制新增贷款额度,楼市火热的局面就无法改观。而且,今年政府工作报告还明确,在去年的基础上,大型商业银行普惠小微企业贷款增长30%以上。根据经济增长确定合意贷款投放的框架下,房贷过度投放就会挤占中小微企业贷款规模。于是,今年监管层对房贷规

模、占比、增速启动“三重管控”。

目前,在人民银行窗口指导下,很多城市被要求房贷存量规模不能增长,只有收回贷款才能释放新增空间;有的城市干脆“挤牙膏”,每月只投放申请规模的30%左右,其他的一律往后延。而且,由于前期部分经营贷、消费贷违规流入楼市,监管层要求严格房贷审核流程。近期,各大银行对房贷申请的审核都非常严厉。比如,购房首付款必须是购房者自有资金,或直系亲属(即父母)的资金。凡是到账低于6个月的资金,都要查实或证明该资金是自有资金。

另外,银行还要审核借款人的收入证明、银行流水、购房资质等,以佐证资金来源和还款能力。近期,金融监管部门对房贷“贷后抽查”的频率提高了、审计更精细了,一旦贷后抽检时发现,已投放的房贷在审核流程上有瑕疵、申请信息有作假行为或首付资金并非为自有资金,不仅借款人会被抽贷,银行也会面临动辄上百万的经济处罚,主管行领导会被问责,得不偿失。

因此,银行也有意识地降低房贷投放节奏,导致额度紧张。一般来说,“房贷荒”是周期性的,楼市调控政策放松以后,“房贷荒”自然就消失了。但是,这一轮房价上涨与过度加杠杆,银行贷款管理的屏障频频失守关系极大,背后是银行依赖地产实现业绩的惯性,这已违背了“房住不炒”、违背了银行服务实体经济的本源。从各地严格落实房贷集中度管理、开发商融资“三道红线”和压实小微贷款任务来看,即便未来“房贷荒”会缓解,但在上限指标控制下,资金大规模涌入楼市的时代结束了,靠杠杆炒作楼市的时代也一去不复返。

(21世纪经济报道)

建溪·朗诗御萃里， 生长在自然里的 褐石洋房



著名作家林语堂说过:“世界大同的理想生活,就是住在洋房里。”随着城市的发展,土地资源愈发稀缺,商品房从多层时代演变到高层主导时代。时至今日,城市里的洋房渐渐成了无锡楼市中的稀贵珍品,低密洋房更是如此。

建溪·朗诗御萃里,占位锡西主城钱桥核心地段,自面世以来便备受锡城追求品质生活的人群的追捧。凭借足够的产品诚意与硬核实力,项目一经面市便引爆锡西,一路收获热销奇绩,用实力交出一份不负所望的答卷。

百年褐石传承 匠筑优雅意境生活

建溪·朗诗御萃里甄选艺术红砖搭配灰檐暖底,与建筑的底座雕花、顶部外檐、顶楼角窗演绎绿色彩美学,经典的三段式立面彰显褐石厚重质感。

此外,山花坡顶、铁艺灯影、情调小品等元素的融入,与褐石的红融为一体,赋予了褐石建筑自然、高贵的气质和浪漫的情调。跨越世纪的匠师传承,每一片红砖皆是精粹的光阴缩影。

浪漫英伦花园 惊艳生活慢调时光

褐石的高贵浪漫不仅深入建筑肌理,也在花园深处活色生香。建溪·朗诗御萃里匠心雕琢一座浪漫英式花园,在园林的设计和营造上,处处体现纯正英式风情。

以经典拱门景墙、芬芳英式花境、精致造型绿篱,融合现代几何线条与灯光艺术,结合四季花卉,营造连绵起伏的浪漫氛围。无处不在的优雅格调,涵养传奇人物的高贵气质。

约1.3容积率 将更多空间留给自然

建溪·朗诗御萃里墅区洋房,打造约1.3容积率低密院境,将更多空间留给自然,给居民更多的生活空间,让生活的诗意与雅致于此落脚。

加之合理的楼栋布局、宽敞的楼间距,让房子拥有好的采光通风和景观视野效果,成就洋房质感生活。

约45%绿地率 生活充满诗情与繁花

“四季花开,美景相伴”是多少久居在钢筋水泥森林的人们魂牵梦萦却难以企及的筑家梦想。

建溪·朗诗御萃里深谙居者对绿意生活的居住向往,匠心打造约45%绿地率。项目毗邻约22万平方米洋溪生态湿地、约130万平方米城市绿地,奢享丰富负氧离子,圆梦传奇人物精神追求。

以低密定义生活高度,用距离发现更美风景。建溪·朗诗御萃里,建面约100-141㎡墅区真洋房,置身于喧嚣之外,心栖于繁花之中,一脉自然之境,敬呈一处心静之所。