

8月25日晚,央行又一次宣布“双降”政策,决定自2015年8月26日起,将金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.6%,一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.75%,同时下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

业内人士认为,央行在下半年再举降息、降准“大旗”,将刺激第四季度楼市成交量的上涨。楼市的传统旺季“金九银十”即将到来,我省楼市如何面对,各大房企备战如何?海南日报记者就此展开了走访。

■ 本报记者 张中宝



央行双降 有钱上楼

海南楼市抢跑“金九银十”



开发商积极备战 购房者迎来良机

在“金九银十”到来之前,央行宣布“双降”政策,这对于购房者来说,意味着月供成本进一步下调,购房积极性也难免有所提高。

面对机会,开发商岂能错过。记者走访发现,已有不少开发商开始准备各类营销活动积攒人气,提前打响“金九银十”去化战。

像绿地集团海南事业部就于8月16日起,在海口推出了以“冰雪王国”、“冰雪科普展”、“冰雪童话世界”为主题的大型冰雪文化节系列活动,吸引了众多市民到访。

慧远·美林谷也开启了2015美林谷海洋生物展——海狮杂技秀、美人鱼秀、

鲨鱼展、贝壳DIY、捕鱼达人、海洋风情表演、互动抽奖等节目精彩纷呈。这种典型的事件营销活动,不仅有利于收获人气,也为项目抢跑“金九银十”营造了氛围。

对于潜在购房人群来说,今年的“金九银十”或许更具诱惑力——不仅连续的降准降息政策,减轻了他们的房贷负担,开发商此起彼伏的促销活动,也为他们亮起了买房的“绿灯”。

进入8月,开发商陆续推出超低价入市、降价促销、抽奖等,多重优惠层出不穷。如新城吾悦广场的开盘特惠,就吸引了上千人聚集现场,惊喜不断;恒大LOFT悦城也将在8月29日推出“奔跑吧,同学”活动,有望掀起海口楼市的新一轮促销热潮。

有多名业内人士表示,随着“双降”对楼市利好的逐渐释放,市场信心也明

显增强,海南房企将抢跑“金九银十”,提前开出好“彩头”。

利好效应释放 楼市健康发展

今年3月以来,受国家房地产利好政策的影响,海南楼市呈现日新回暖的景象,房地产开发投资继续保持快速增长的态势,房屋的新开工面积及商品房销售也随之加快。

“今年以来,多项利好的房地产调控政策陆续出台,海南房地产市场日趋活跃,房屋销售由年初的负增长转正,销售增速呈逐月加快的趋势。”省统计局有关负责人分析认为。

省统计局的数据显示,1~7月,海南房屋销售面积536.73万平方米,同比增长2.2%,增幅比一季度提高23.7个百分

点,比上半年提高2.8个百分点。尤其是我省东部地区,充分发挥自身优势,调整结构,走高端、品牌房地产发展之路,率先走出房地产开发低谷,有力带动了全省楼市进入健康发展轨道。

眼下,面对即将到来的“金九银十”以及利好政策效应释放,我省房地产业有望延续增长态势,一些开发商更是满怀期待,做好去库存、保增量的各种准备措施。而购房者的信心也在复苏,想在“金九银十”期间把握机会。

“现在‘双降’再次出台,我考虑在9月份房企有更多优惠政策时出手,那时买房应该会更加实惠,最晚在十月份也是要买了,再不出手就怕晚了。”海口市民林瑜想买一套两居室房子,已经物色了多个楼盘,但是一直犹豫未出手,她等的就是“金九银十”的到来,期望有更多的优惠。

尽管开发商对“金九银十”的成色表现出莫衷一是,但业内人士表示,纵观过去十年房地产市场,每年都有唱空也有利好,今年“金九银十”的收成究竟如何,也只能看这两个月的实际销量了。

“对于一些库存比较大的项目而言,‘金九银十’既是转机亦是挑战,主要是因为这个时候购房需求相对集中涌入市场,同时新品房源大量注入加剧市场竞争,因此走量难的项目须重新调整营销策略,应持‘没有舍哪有得’的心志,抓住机会跑量。”海南中原策略中心高级研究主任马晓亮如是说。

怡和·湖城大境项目营销总监孙彬表示:“9月、10月是每年项目销售的关键节点,促销的力度肯定大于平常。我们也会推出相应的活动进一步拉动销量,对于铆着劲瞅机会的购房者来说,这期间出现良机,把握好喽,别错过!”



退一步,不见海阔天空;进一步,又怕进了圈套

买房有路! 退房没门?

以案说法

退房遭拒,打官司“两说”?

来自成都的刘贤昭在2010年10月,以538万元的价格向三亚泰德投资置业有限公司购买了三亚白石郡项目的一套房产;来自重庆的何雨潇也于2011年2月,以336.8万元的价格,购买了同一项目的一套房产。

合同约定,泰德公司需在2012年6月30日将经验收合格的商品房交付业主,如出现逾期交房,泰德公司须按照合同约定支付相应的违约金,合同不解除。由于该项目施工中连遭台风侵袭,最终导致延期近半年交房。

两名购房者分别就此诉至三亚市中级人民法院和省仲裁委三亚分会,要求终止合同,退还房款。

三亚中院认为,《商品房买卖合同》第九条明确约定泰德公司逾期交房的,合同应当继续履行,而不能解除,该约定并未违反法律、法规的强制性规定,是有效条款,因此两位购房者要求解除合同没有事实与法律依据,其基于合同解除提出的返还购房款及利息的诉求也应当予以驳回。但泰德公司因台风等不可抗力延期交房却未履行告知义务,构成违约,应依合同约定支付违约金。

省仲裁委三亚分会则认为,合同系双方当事人真实意思表示,内容未违反国家法律、行政法规的强制性规定,应当认定合法有效,对双方均有约

束力。但合同第九条关于出卖人逾期交房违约责任的约定,只是对双方继续履行合同方面作出约定,不能因此就排斥合同另一方享有合同解除权,否则有强买强卖之嫌。如合同一方单方剥夺另一方有权解除合同的权利,则依法属于无效条款。因此裁决合同可以解除,开发商向何雨潇退还购房款及相关利息。

据了解,两位购房者至今仍未拿回购房款。

律师观点

消费者贸然退房可能赔本

无独有偶,番禺的李先生在海南购房,因无法凑齐首期款申请退房时,然而让他没想到的是,不但拿不回定金,“按照合同约定支付房款20%的违约金,也就是还要倒给开发商近15万元。”

对此,广东中粤云天律师事务所律师蔡若波表示,法律明确规定,贷款不成功的情况下,才能解除合同并且不产生违约责任;如果能贷款,但只是首付提高,解除合同仍有可能产生违约责任。

事实上,近年来很多开发商在认购书和买卖合同中增加了一些令人头痛的条款,把贷款风险都压在了买家身上。据了解,2007年前,开发商还没在合同和认购书上设定专门应对退房风险的条款,那时退房者想拿回定金还是比较容易的。但2007年后的买卖合同中通常会约定,“如果贷款批

准金额少于贷款申请金额的,买方要以其他方式,在接到通知的七天内付清。”同时,还会约定“逾期未履行的,解除合同并要买方支付10%~20%的违约金。”虽然许多准业主下定时都只签了认购书,并没有看过买卖合同,但由于认购书上通常都有一条表示买家已经“看过并同意商品房买卖合同范本”的条款,这些没签合同书甚至没看过合同书的买家,也必须受合同条款的约束。

海南一位律师称,现在有些只签了认购书的购房者来咨询退房,他们也面临难以拿回定金并被索取违约金的困境。

业界声音

解决退房难应两头找平衡点

一位海南知名代理公司的营销总监透露,从其多年的楼市从业经验看,退房一直是十分困难的事。他建议面对瓶颈,购房者和开发商应两头理性面对,找好平衡点。

首先,如遇开发商逾期交房,购房者最好同其他业主共同商讨解决办法。购房者若执意退房,最快的解决方案只能诉诸法律渠道解决。

其次,房屋质量问题。按照《合同法》相关规定,如房屋质量问题并不直接造成无法居住,那么开发商的行为属不适当履行合同,但并不构成违约。这种情况下,购房者无权要求开发商退房,但可采取其他方式要求开发商予以赔偿。



广物·滨江海岸 首届骑行活动结束

骑行是享受自然、追求健康生活方式的好运动。在海口,海甸岛各景观大道宽敞平整、景色宜人,成了骑行爱好者钟爱的路线。8月19-22日,广物·滨江海岸发起的“我运动,我健康”骑行活动盛大举行。

健康骑行,引爆全城

本次活动由广物·滨江海岸与捷安特共同举办,持续四天,吸引了逾千名骑行爱好者参与。由于骑行活动恰逢七夕佳节,报名情况非常火爆,活动公告刚刚发出,报名人数便络绎不绝,每天都有数百名骑行爱好者参加。

本次活动年龄最小的参与者只有5岁,最大的参与者73岁。本次活动之所以引爆全城,一是海甸岛道路的天然优势,另一个是大家对骑行活动的认可。骑行不仅可以磨练参与者的意志和体质,也能践行绿色低碳出行的理念,体现了健康、积极向上的生活方式。

旖旎江畔,醉美海景

本次骑行活动从滨江海岸出发,沿整个海甸岛骑行,最后再返回出发点。骑行队伍一路经过南洋灯塔、南洋风情商业街、三江交汇处、海新大桥、游艇港湾、白沙门公园、世纪大桥……骑行中领略到旖旎江畔、醉美海景。参与者纷纷表示,优秀的路线规划和滨江海岸贴心的保障服务,给他们留下了深刻的印象,希望该活动能一直持续下去。

滨江海岸,诚信兑现

广物·滨江海岸,提倡健康生活方式,兑现诚信诺言,打造至美水岸社区:1.3公里养生长廊、700米南洋风情商业街、6000㎡中庭园林、1000㎡阳光泳池、270°全江景观。滨江海岸筑造了一个60万㎡的“热城”,也树起一种生活方式。让我们相约,再次出发!

买房容易退房难?今年以来,有不少读者反映称在退房时遇到了一些阻碍,不仅自己的购房款难以要回,甚至还有开发商向他们索赔违约金。消费者如何维护自己的合法权益,如何规避可能出现的风险?海南日报《房产家装周刊》就一些案例,向律师和业内人士进行了咨询。

消费提示

慎防“无理由退房”的法律风险

有律师提醒消费者,如果因开发商作出的无理由退房承诺而心动购房,需要注意其中的法律风险。根据一些楼盘《无理由退房协议书》约定的退房时间,是指“出卖人收到买受人书面退房通知的时间”,而不是“买受人提出书面通知的时间”。对此,专家认为,为防止风险,购房人如需要退房,最好采用直接当面送达退房通知的方式,并要求对方出具加盖公章或签名的《收到证明》。

慎防开发商经营风险退房款“打水漂”

有业内人士建议,购房者还要注意开发商的经营风险。目前,国内不少楼盘的开发商是以项目公司的形式存在的,公司存续时间较短,如果由于房价降幅较大或者项目公司遇到无法继续经营的情形,在涉及公司破产清算时,职工工资、国家税款优先追偿,退房款作为一般的债权,其受偿顺序比较靠后。如果出现这种情况,到时候购房者有可能拿不到退房款和补偿款。

制图 陈海冰

一周样板间



项目名称:滨江帝景
建筑面积:145㎡
设计师:王忠平
风格定位:时尚简欧
主要用材:瓷砖、晶石、水曲柳面板、素色、大理石、多乐士油漆等。
设计理念:设计理念以简欧为主题拓展,把简约的风格理念变得更时尚、舒适,同时主调又不失对鲜明个性的追求。



版面联系

张中宝 13637663165
李学雄 13807562666
李少荣 13118909616