

# 开发商死扛房价不降的“10大真相”

近几年,中国房价飞涨的背后实际也存在着较大的弹性空间,因为开发商即使部分让利也是能够充分保障盈利的。但出于营销策略的考虑,开发商往往是逐步推高楼盘的售价,令购房者不能不考虑尽早出手。尽管目前不少房企大打促销,但还没有实质性降价。那么开发商为什么会死扛不肯降价呢?

**一、制约。**地产商对国家的宏观调控抱有幻想,国家从来没有这么严厉的打击过房地产,而且房地产一直作为经济的支柱性产业贡献不小,开发商不相信政府会这么做。所以他们仍然相信国家不可能将房地产一棒子打死,国家也就是做个样子罢了。

**二、成本。**开发成本上涨和品质使楼盘抗跌性强,许多开发商都认为自己的楼盘成本高,而且品质也高,于是都在想,在楼市出现变化的时候,越是品牌开发商的楼盘越是坚挺,抗跌性强。

**三、胆子。**开发商担心降价后老业主找麻烦如果新盘打完折,可能老业主会眼红,鉴于开发商目前价格优惠较大,要求差价补偿。以开发商为保个“全尸”,还是不降的好。于是有人说,摆在开发商面前的问题已不是该不该降的问题,而是敢不敢降的问题。

**四、惯性。**“由俭入奢”容易,但“由奢入俭”却很难。一向作为暴利行业的房地产业,开发商牟利成性,胃口也在不断加大,试想一下,过去让你赚1000万,今天突然让你只赚500万,你自然不乐意。如果你说乐意,那表明你过去没有赚过那么多钱。

**五、资本。**开发商早就有足够的资本,而且多是现金!开发商早就赚得盆满钵满,前期积累暴利,有的楼盘一期开盘销售后就能把整个楼盘的费用赚回,前两年赚取的利润足可以让部分开发商撑一些时日,绝对熬得住。

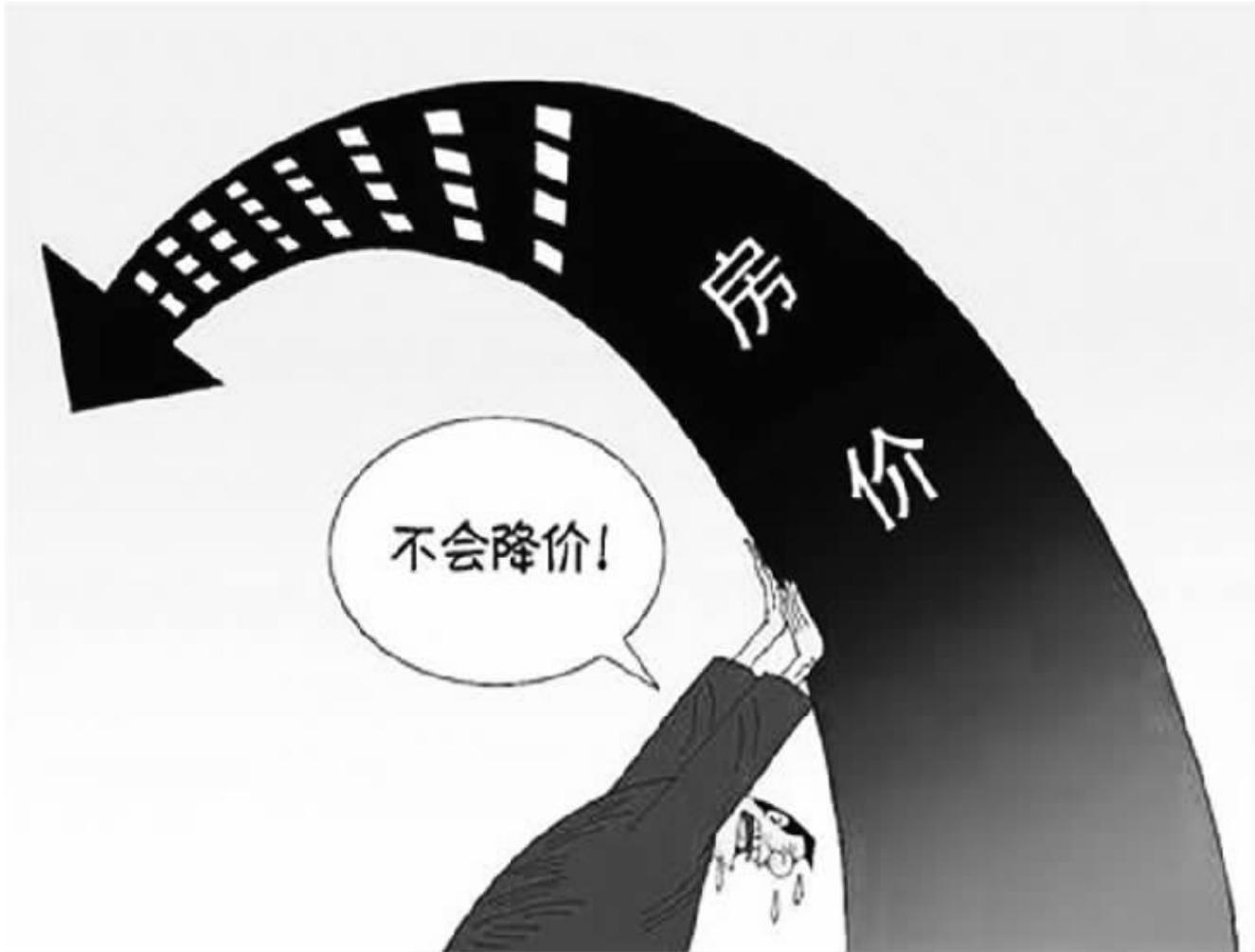
**六、后怕。**开发商吃准购房者的心态,致使有些开发商也想降房价,但他们担心降价后反而引来更严重的观望。购房者买涨不买跌的心理开发商比谁都清楚。他们相信:只有维持房价上涨态势,勾结御用学者忽悠百姓制造紧张气氛,手里的盘不愁卖不出去。

**七、委屈。**开发商惧于地方政府部门,说到地方政府,可能开发商有满腹的委屈。开发商为拿到批件会上打点,哪个照顾不到都办不成事。开发商所有的对地方政府部门的“感情投资”,无疑都会转嫁到购房者身上。

**八、土地。**开发商抱怨地价太高,这些年来,一些地方政府可以说是土地“经营有道”,不断的进行卖地生财,个别地方政府为增加财政收入,通过“板块炒作”的方式,由外及内、有计划有步骤地“炒”高地价,致使地价、房价陷入循环往复的上涨,给宏观经济带来过热的风险,并影响民生。

**九、自信。**开发商一直认为,房地产市场永远是最火的市场,是铜墙铁壁,无坚不摧、固若金汤。他们从来都是面对其他行业趾高气扬,如果高调的姿态一旦低沉下去,日后就很难抬起头来。

**十、名声。**即使开发商降价了,也没有人会“开发商真好”,不但对自己没有任何好处,上面九个困惑都由开发商自己承担,而且购房者不但不领情,可能还会说开发商活不下去才会降价,此外同行当然也不会对你说好。于是开发商咬咬牙,硬撑着吧,就死扛到底!



## 中介支招

# 购买二手房要多多个心眼儿

虽然购买二手房有诸多好处,但购买二手房存在比购买一手房更大的风险。由于对房子的情况不是十分了解,购房者一不小心就会“中招”。为此,丰汇二手房中介杨德荣先生给购买二手房的准业主支了几招:

**1.了解房屋的底细。**购买前向邻居多方打听,了解该房屋的背景,询问屋内有没有发生过重大事故,可能会知道一些业主没有告知的信息。

**2.查看购买房屋手续是否齐全。**房产证是证明房主对房屋享有所有权的唯一凭证,没有房产证的交易对购买者来说存在极大的风险,房主可能用房产证将房屋抵押或再次转卖,因此选择房屋最好要有房产证,避免以后产生纠纷。

**3.查看房屋产权是否清晰。**有的房屋是几人共有的,则要查询卖方是否签有出售房屋合同,如果只是部分共有人

擅自处分共有财产,买受人与其签订的买卖合同未在其他共有人同意的情况下一般是无效的。

**4.订立合同约定要明确。**二手房的买卖合同虽然不需像商品房买卖合同那么全面,但对于一些细节问题还应约定清楚,如:合同主体、权利保证、房屋价款、交易方式、违约责任、纠纷解决、签订日期等问题均应全面考虑。

(据《南方日报》)

# 业内提醒:银行贷款买房六大注意事项

## 银行贷款买房注意一

申请贷款前不要动用公积金。如果借款人在贷款前提取公积金储存余额用于支付房款,那么您公积金账户上的公积金余额即为零,这样您的公积金贷款额度也就为零,这就意味着您将申请不到公积金贷款。

## 银行贷款买房注意二

在借款最初一年内不要提前还款。按照公积金贷款的有关规定,部分提前还款应在还贷满一年后提出,并且您归还的金额应超过6个月的还款额。

## 银行贷款买房注意三

还贷有困难不要忘记寻找身边的银行。当您在借款期限内偿债能力下降,还贷有困难时,不要自己硬撑。工行的客户可向工行提出延长借款期限的申请,经银行调查属实,且未有拖欠应还贷款本金、利息,工行就会受理您的延长借款期限申请。

## 银行贷款买房注意四

贷款后出租住房不要忘记告知义务。当您在贷款期间出租已经抵押的房屋,您必须将已抵押的事实书面告知承租人。

## 银行贷款买房注意五

贷款还清后不要忘记撤销抵押。当您还清了全部贷款本金和利息后,可持银行的贷款结清证明和抵押物的房地产其他项权利证明前往房产所在区、县的房地产交易中心撤销抵押。

## 银行贷款买房注意六

不要遗失借款合同和借据。申请按揭贷款,银行与您签订的借款合同和借据都是重要的法律文件。由于贷款期限最长可达30年,作为借款人,您应当妥善保管您的合同和借据。(据《山西日报》)