

开发商“垫首付”，济南现苗头

一旦楼市拐点来到，最狠莫过“直接降价”

有报道称，杭州、沈阳和广州三地一些开发商推出了一些为购房者“垫首付”的活动。这些活动从一个月到两个月不等，有的开发商垫付额度达15万之多。在省城济南，记者随机探访的十几个楼盘中，仅有一家类似活动。

见习记者 徐瀚云 实习生 万汶柳

记者调查

济南:15个楼盘一家承诺“垫首付”

24日，记者随机调查了济南市的15个楼盘。其中13家楼盘销售人员均表示首付不能分期，首套房首付房款的30%，二套房首付房款的60%，必须按照规定一次性缴清，或者在一周签约期内付清，仅有1家称有“垫首付”活动。

中铁·逸都国际售楼中心售楼人员说，该楼盘确实有首付分期的活动，可以参与“垫首付”购买的是逸都国际二期工程，而且3月30日开

盘后就不能再进行首付分期支付了。

所谓首付分期，一共分为三期付款。以一套总价84万左右、面积93平方米的房子为例，首付总共不到30万，购房者签约时第一次付款9万左右，剩下的三分之二由开发商先垫付；第二次付款时间为今年年底，购房者再交9万左右；第三次付款是在明年的11月底，将剩余钱款缴清，这个时候也是交房的时间。

“分期付款时间可以再

商议，垫付资金不收取利息，办理这项业务也不收取手续费。”售楼人员告诉记者：“我们集团不担心资金周转不过来，是济南唯一一家首付分期的楼盘。”

在另外一个楼盘，明湖·白鹭郡的售楼人员透露：“分期支付首付款，原则上是不可以的，但是首付交款时间可适当延期，不过时间也不会太长，并且需要到售楼处与经理面谈，销售人员自己是没有权力决定的。”

专家观点

和“零首付”促销无本质区别

世联怡高总经理朱江：现在开发商推出的“垫首付”和十多年推出的“零首付”活动从本质上讲没有什么区别，是开发商面对楼市整体销售情况不佳时使用的营销手段。对于开发商来说，要面对销售竞争的压力增加、市场的波动，由于这些城市商品房库存数量过大，加上两会以来，购房者的观望情绪增加，开发商采取一些促销手段并不稀奇。

一般开发商会增加优惠措施，提供分期付款首付的服务，最狠的招数则莫过于直接降价了。目前楼市虽然整体不佳，但是还没有到达拐点。

2014年2月中国十大城市商品房库存排行榜

青岛	19万套
长沙	16万套
武汉	15万套
杭州	12万套
苏州	10万套
上海	6.37万套
北京	5.73万套
广州	5.62万套
深圳	4.18万套
南京	3.28万套

新房库存要多久卖得完？

福州	21个月
深圳	11个月
北京	7个月

本报记者根据相关资料整理

杭州:去年就开始“垫首付”了

外地开发商垫付首付款是否属实?24日，记者致电几个开展这项业务的楼盘进行咨询。

在电话中，杭州中天官河锦庭售楼人员告诉记者，活动涉及该楼盘的所有户型，如果需要垫付，购房者只需要支付房款的20%作为首付，其余10%由开发商支付，购房者需要在45天内将这10%还清。

“一套总价150万元的房

子，我们能给你垫15万，而且没有利息。”中天官河锦庭售楼人员说，“但是我们的活动23日刚结束，如果你有需要的话，来售楼处面谈，我可以给你申请。”

杭州的另一处楼盘天鸿香榭里的“垫首付”活动更宽松。购房者可以在两个月内还清开发商垫付款，该楼盘“垫首付”活动是从2013年开始执行的。

据杭州透明售房网数据，

截至2014年1月底，杭州商品房库存量超过12万套，呈高速增长态势，住宅库存量方面，已经超过了北、上、广等一线城市。而2013年，杭州成交的商品房数量为85823套，就算不开新盘，杭州现有存量房也需要一年多才能消化掉。

中原地产的投资顾问总监薄夫利表示，杭州等地房地产商使出垫钱促销这一招并不意外，当地房地产商面临着相当沉重的销售压力。

去年3%的升幅，如今已跌没了

人民币主动贬值，央行打赢“货币战争”



2-3月份，人民币出现较大贬值，对美元即期汇率跌幅达3%。业内分析，这一轮走势是央行打击短期豪赌人民币升值套利资金的举措，同时政策制定者也希望通过人民币贬值来促进出口。

本报记者 张頔

每跌100个基点，国际炒家损失48亿美元

人民币兑美元的即期汇率从1月14日的6.0400一路贬值，到上周创出了6.2370的近期低位。人民币在年内贬值1970个基点，幅度近3.26%，完全抹平了去年全年3%的升幅。

“这种贬值态势是去年升值后的一种回落，可以看作人民币主动调整。”外汇分析师牛正超介绍，2013年人民币累计升值3.093%，实际升值幅度超过业内预测的升值幅度。人民币持续升值预

期，也让很多海外资本打起了套利的主意。

招商银行高级分析师刘东亮称，从去年四季度开始，较为稳定的人民币升值预期和境内外利差，让跨境套利资金出现了加速膨胀势头。央行的思路则是，在不改变现有国际货币格局的基础上减缓外汇储备增长。因此，人民币大幅贬值，在一定程度上抑制了境外跨境套利资金大举进入。

从3月17日起，银行间即

期外汇市场人民币兑美元交易价浮动幅度由1%扩大至2%。这个政策上的调整也被看作是央行推动人民币贬值的一个举措。随后人民币也应声连跌多日，3月20日，人民币兑美元即期汇率跌至6.2340，创了近一年的新低。

这种贬值幅度让海外人民币炒家损失惨重，据摩根士丹利预计，人民币每贬值100个基点，投资者总计损失就将达到48亿美元。

贬值将提高出口竞争力

牛正超认为，投资、出口与消费是经济增长三驾马车。在目前投资降温而消费短期不可能跨越增长背景下，出口形势堪忧。据海关总署统计，今年2月份，我国进出口总值1.53万亿元人民币，下降7.5%。其中，出口6965.2亿元，下降20.4%；贸易逆差达到了1397.9亿元，而去年同期为贸易顺差934.3亿元。

“去年人民币的大幅升值让出口企业损失不少，人民币贬值将直接有利于出口企业的竞争力。”牛正超介绍，除了国内的影响因素之外，海外市场对中国房地产市场和地方政府性债务不确定性的预测，要比国内严重得多，这也是今年第一季度贬值幅度大的原因。

按照牛正超的经验，

在分析人民币对美元汇率时，一定不能忽视美联储的存在。3月19日美联储宣布再次缩减每月购债规模100亿美元，而3月20日人民币兑美元汇率中间价便大幅走低。随着退出量化宽松货币政策的稳步推进，美元将进一步强势，那么非美货币都将整体走弱，人民币自然也不会独善其身。

影响

● 2013年12月31日



● 2014年3月24日



兑换1万美元，2013年12月31日需要60969元人民币，如今需要61956元人民币，要多花987元人民币。

在滨州经营一家外贸玩具厂的李先生说，人民币贬值后，企业对外销售货物时，同样销售额可以兑换更多人民币。但国内外贸企业多处于产业链下游，议价能力很弱。

而且有不少外贸企业眼前的订单都是去年签订的，当时出于人民币单边升值预期的考虑，跟银行锁定了结售汇率，这就使企业原本可以享受到的额外福利无法享受。

四大行业去年人均年薪超13万元

本报讯 截至23日，沪深两市共有690家上市公司披露2013年年报。在已公布年报的上市公司中，职工平均年薪居前的行业分别为非银金融(42.54万元)、银行(39.32万元)、房地产(16.8万元)和采掘(13.37万元)。 据证券日报

8家第三方支付被要求停接新商户

本报讯 根据央行文件要求，从4月1日起，包括汇付天下、易宝支付、随行付、富友、卡友、海科融通、盛付通、捷付瑞通在内的8家第三方支付全国范围内停止接入新商户。上周五，央行通过官方微博对此回应，称相关单位待自查清理完毕，并经验收合格后，才可开展新增商户拓展。 据京华时报

杭州楼盘再降价 最高降幅2700元

本报讯 23日，位于浙江省杭州城南萧山区的开元名郡的楼盘正式降价，最高降幅达2700元/平方米，这被业内视为杭州第二轮降价潮来袭。业内人士分析称，今年以来出现的降价潮政策扰动因素淡化，主要由市场来主导，而且时间上可能比前两轮更长，或许要延续到明年。 据每日经济新闻