

楼市再遭重拳 房价退烧在即

不断攀升的房价打碎了众多“蜗居者”的梦,越来越多的购房者把期待留给了“两会”。而众多房地产业内人士也普遍认为,此次“两会”将成为虎年楼市走向的关键,甚至将成为楼市涨跌的“分水岭”。不久前国土资源部颁布的“十九条”,明确了保障性住房用地供应、商品房用地出让、打击囤地等方面的具体要求,全方位加强土地市场监管。

加快建设公共租赁房

来自国家统计局发布的最新统计数据显示,2月,全国70大中城市房价同比上涨10.7%,让人真切地感受到当前国内房价的涨势。怎样抑制房价?住建部部长姜伟新表示,要从供给、需求和管理三方面入手来抑制高房价。供给方面,第一要加快普通商品住房

的建设,第二是加快、加大经济适用住房的建设,扩大经济适用住房的供应范围。第三就是加大、加快限价房的建设,进一步扩大限价房的供应范围。第四就是公共租赁住房从今年开始也要加快建设。

坚决摒弃“土地财政”

光靠增加经济适用住房、公共租赁房等保障性住房的供应,调整住房供给结构,是否能有效地抑制当前房价不断攀升、高企的态势?房产业界对此意见不一。

有专家指出,目前我国住房体系不够健全,尤其是住房保障制度无法覆盖全部的中低收入群体,存在“夹心层”现象。还有业内人士认为,光靠增加保障、市场两大块的供应,不足以压低房价,还得依靠其他诸如金融、财税等手段,对楼市进行整体调控。手段



之一,就是继续收紧二套房贷。至于管理方面的手段,主要是打击囤地和捂盘。重庆市政协副主席陈万志在两会表示:“我国现阶段涉及房地产的税费多达62项,占到房价的30%~40%,税种设置

繁杂、征收环节多,一定程度上推高了房价!”加上土地出让金,房地产业对地方财政的贡献率就更高了。中国科学院地理科学与资源研究所研究员梁季阳委员在发言中表示,造成当前高房价的病根在于土地垄断,规范房地产市场要降低地方政府对土地财政的依赖程度。

物业税开征尚存疑问

在诸多房地产调控新手段中,物业税首当其冲。业内普遍认为,开征物业税对房地产市场最直接的影响还是体现在对投机投资的遏制,至少那些囤房、炒房者的成本压力会增加许多。不过,物业税究竟何时实征、何处开征、如何征收,依然有待明朗,业内关心的许多实际问题,还没有好的答案出现。

开发商拿地将更加理性

3月10日,国土资源部下发了《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》,这是继“国四条”、“国十一条”等调控政策之后,中央进一步出手调控房地产市场的又一重拳。在一系列调控措施之下,房价或在半年之后“退烧”。

通知要求,各地确保保障性住房用地供应,保障性住房、棚户区改造和自住性中小套型商品房建房用地,不低于住房建设用地供应总量的70%。各地土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的70%,竞买保证金不得低于出让最低价的20%。

“国土资源部此次出土地新规的目的,旨在调控土地供给和开发的效率。”某地产研究机构人士指出,开发商拿地将更加理性。(摘自《新闻晚报》柴伟/文)

房屋交付时常见的纠纷

房屋交付是出卖人将所建房屋交付于买受人的行为。交付房屋关系质量验收、逾期责任、风险负担,双方对房屋质量及相关问题经常产生纠纷。

擅自规划变更

买房前开发商往往给客户很多美丽的传说,但是到了交房之后,一切都变了样,相信很多买房者都有这样的体会。明明两栋楼之间是花园,但是交房之后却成了自行车车棚;规划中的小区绿地变成了收费停车场;楼书里的“免费建设场地”变成一小时100元的网球场。

多年行规的“不正当收费”

购房签订合同时要收律师费,是房地产界的一个普遍行为,而且收取律师费的时候,只开收据,不开发票。从法律角度来讲,买房者在购房时并没有聘请律师,只是开发商和银行之间达成的协议,并未征得买房人的同意,就强制性收取律师费而且不开发票,这是典型的符合行规但不符合法律的乱收费行为。其他的诸如开发商替客户办理房产证要收取1000元代办费,购房契税入住时业主必须缴纳,实际上等办理房产证时开发商才上缴税务部门,都属于典型的“不正当收费”。

样板间宽敞明亮有玄机

看样板间的时候,感觉60平方米的一居很大,厨房、卫生间都很舒服,等住进自己买的房子后发现哪里都小。为什么同样面积的房子,开发商修建的样板间看起来大呢?大家都知道套内建筑面积和套内使用面积的区别,开发商在修建样板间的时候,大多采用轻质材料,这样墙壁的厚度只有实际墙壁厚度的一半,有时还不到,这样看起来就大了很多。

“唯美”的广告、精美的楼书

如果外国人拿到中国开发商设计的楼书或广告,他们一定会相信中国是一个花园式的国家,生活在其中的人一定是贵族和绅士。一条臭水沟就能被渲染成美丽的湖泊;一个土山包就是中国的富士山;一个小会所就是社会上层人士的最佳社交场所;楼书上注明的距离都是在深夜由车王舒马赫驾驶法拉利跑出来的,距离城区10分钟,如果你要跑,恐怕一个小时还不够。

无理由退房

楼市进入到2008年后一蹶不振,楼市成交低迷,有开发商为了尽快回笼资金,推出了“无理由退房”的举措,签订买房合同一年内,购房者随时可以提出退房。很多购房者结束观望,纷纷加入买房大军。但是即使签订了“无理由退房”的合同,也存在购买风险。

精装修陷阱

客户在购买精装修的物业时,一定会非常关心装修材料的品牌、质量及污染问题。而开发商则会承诺材料都是国际品牌,质量上乘,纯生态无污染。入住后,业主会发现材料确实是国外品牌的,但是质量最差的那一种,最可怕的是,一检查室内空气质量,会发现甲醛严重超标。这个时候再后悔自己当初买房应该和开发商明确装修材料的具体品牌和型号就已经晚了。所以以目前中国开发商的诚信水平,精装修的房子最好不要买。(摘自《北京商报》付东/文)



不买房运动：情绪对抗非治本之策

在楼价高涨的2007年,有很多网友呼吁“大家都不买房”,甚至有购房者发出了“不买房运动”倡议,形成了长时间观望氛围。眼下,在多家房产网站上,都有网友在疾呼“大家不买房”,有网友甚至想再次发起“不买房运动”。

房价日益高涨,百姓不堪重负,市场该往哪里走?从目前住房供不应求的市场关系角度看,房价依然有上涨的动力,正如前不久住建部部长姜伟新所言:“对于未来房价,他认为中国未来20年房价上涨的压力仍然是很大的,未来20年由于中国是城镇化、工业化的快速发展时期,需求较大,而土地供应是有限的,房价上涨的压力仍然是很大的。”

在这种语境下,网友发起“不买房运动”能够扭转房价吗?在我看来,“不买房运动”充其量不过是一种对目前高企房价的情绪对抗,对扭转房价价值十分有限甚至难抱希望。也许有人会说——2007年的“不买房运动”不是曾有过引起房价急剧下跌的事实吗?这一次为什么不能呢?我想,首先,2008年房价下跌原因复杂,很难说就是“不买房运动”造成的;此外,“不买房运动”或许短时间内引发房价下跌是可能的,但值得追问的是:在“不买房运动”导致房价下跌之后又是何种情景呢?毫无疑问,是又一波大幅的上涨。据国家发展改革委公布的“2009年12月份70个大中城市房屋销售价格指数”显示:70大中城市12月份房屋销售价格指数同比上涨7.8%。

不难发现,虽在部分人对高企房价不满甚至掀起“不买房运动”,但是作为一种情绪化的对抗与毫无责任约束的约定,它注定不会走远,房价稍有下跌,这种毫无责任约束的约定就可能松懈下来。更为重要的是,即使部分人能够坚守这种情绪对抗与约定,能保证富人买房甚至炒房吗?

说到底,住房市场并非是民间所能左右的,如果供需矛盾不能缓解,民间的对抗情绪是靠不住的,而能够解决根本问题的必然是依靠政府的宏观调控,即增加供给,消除供不应求矛盾。除此之外,没有更好的办法。

(摘自《佛山日报》邵敬宇/文)

小陈是一个工薪族,2005年大学毕业的他,每月工资只有2000元左右,四年的存款才两万元,面对飞涨的房价,两万元连首付都不够,但就是从这两万元起步,他还买到了“蜗居”,成为了有房族,小陈究竟是如何买到房的?

小陈说,因为自己工资不高,存款只有两万,以前没有考虑过买房的可能,但去年上半年房价不高,一个亲戚告诉他这是买房的好时机,以后房价肯定会涨,他鼓励小陈买房。小陈说自己没钱,亲戚就帮他分析了经济状况。

除去两万元存款,如果小陈上半年省吃俭用的话,还能存几千元,小陈的女朋友也能拿出一万多元,这样加起来,能凑够4万多元,当时宜宾的房价普遍才2000多,如果购买一套90平方米的房子,按照当时两成的首付条件和利率优惠,小陈首付仅需4.5万就能拿到房子,还能得到退税。听这样一分析,小陈有了买房的信心,他在上半年凑够了4万多元,在宜宾城区买了一套房子。给了首付,小陈几乎被“洗

揭秘古代房奴的蜗居生活

退休,在职时的俸禄一律停发,这地也得还给皇帝。

为了省却许多麻烦,更是为了办公的需要,许多官员就直接把家安在了条件相对优越的衙署里——或者叫机关宿舍更合适。异地做官,则举家搬迁到新宿舍。如果不幸被淘汰出官场,那就想办法另谋生路或者回老家过日子。

唐末以后,退休的官员有幸能领到一半的俸禄,但退休后的住房问题,政府还是不管。南宋还规定凡各级地方政府官员休官后,三年内不许在任职地居住,倘在当地有亲属,或置有财产,三年以后也不许居住,违反者处一年徒刑。

古代开发商囤地要挨板子

李开周说,现在房地产市场上所有的现象在古代也有,根据考古实物和历史文献证明,中国在西周时就出现了土地交易。中国的职业开发商直到民国才出现,因为古代政府一般不允许商人购置大量土地。

以唐朝为例。唐玄宗在位时,政府给老百姓划拨宅基地,划拨的宅基地大小取决于家庭等级和家庭人口。平民家庭买地,每三口人,最多只能买一亩宅基;如果是



贱民家庭买地,每五口人,才能买一亩宅基。再有钱的商人也是贱民,贱民老板去买地,即使是上百口人的大家庭,最多也只能购买20亩地。而如果超标大量买地会怎么样呢?

唐朝法律规定:“诸占田过限者,一亩笞十。”意思是买地超过指标的,得挨板子,每超出一亩指标,挨10大板。

古代拆违工作挺人性化

古代的拆迁怎么解决呢?后唐明宗时期,颁布了一道诏令,京城闲置的空地,让老百姓公开竞标购买,谁出的价格高就卖给谁,然后他就可以合法地盖房子了。

至于百姓已经盖好的“违

建”,该拆还是该留,政府也给出了标准。“诸坊巷道两边,当须通得车牛,如有小街巷,亦须通得车马来往,此外并不得辄有侵占。”对于一些虽然合法,但按照新规定又算是占用了公共用地的民居,政府实行人性化的拆迁安置,“委河南府估价收买”。拿着卖房子的钱,市民可以另行购买土地和房屋。

如此政策,政府虽然要为一部分人的拆迁安置掏钱,但是通过出让闲置土地,获得的收益远大于损失。而且,百姓原本不合法的违章建筑,通过有效的行政手段,也就“合法”了。这种怀柔政策,不失为解决百姓住房问题的良策。

(摘自《武汉晨报》张汉/文)

购买二手房：弄清产权是“必修课”

售房屋。

承租人有优先购买权利

在同等条件下,房屋的承租人具备优先购买该房屋的权利,所以必须得到该承租人不购买房屋的书面承诺,或是等租赁关系结束后再购买该套房屋。

注意房屋用途限定

买房自住者可不必在意这一点,但如果是准备买房用作营业或办公,则应注意房产证上的房屋用途限定。若该套房屋不能用作办公,就只能望“房”兴叹了。

房改房成本价未补足

如今,购买二手房不仅是一些中老年市民购房置业的首选,连一些急于结婚的年轻人也把二手房当成婚房的考虑对象。弄清房屋产权是买卖房产的“必修课”,只有产权清晰的房产才能顺利上市交易,否则可能会遇到意想不到的麻烦。买二手房要注意房屋是否存在以下问题:

产权交易是否有限制

如存在被抵押、涉讼、被列入拆迁范围、土地使用权性质为集体或划拨、属于安居用房等不能上市交易的问题。

如军产、院(医院)产、校(学校)产的公房,必须经原产权单位盖章后才能出让,而大多数这样的单位都不允许其职工向外人出