

楼市限购令还需配套措施“给力”



限购令等政策的实施有助于遏制非理性投资需求,遏制房价过快上涨,但要更好地实现上述目标,还需要全面考虑引起房价上涨的各种因素,从约束货币、增加用地供给等多方面同时助力。

最近,北京、上海等地相继出台限购令,或对本市居民停售第三套房,或对非本市居民停售第二套房等;非本市居民购房的,需要提供五年以上纳税或社保证明。

在某种意义上,限购政策有助于消除恐慌性购房、信息错误或不足等引起的非理性房价上涨因素。近年来,许多普通百姓看到房价飞涨而产生恐慌心理,担心房价未来会上涨得更快,纷纷拿出积蓄或贷巨款购房,这反过来又推动房价上涨。此次推出的限购令等调控措施,表现出政府抑制房价过快上涨的坚定决心,有助于消除老百姓的恐慌情绪,减少其提前购房的冲动。从调节财富分配的角度看,限购令通过限制较富裕的家庭占有多套住房,也使部分中低收入城市家庭相对获得了更多的购房机会。

限购的措施此前已经存在,例如在京沪贷款购房的外地户籍者,需出示一年以上本地纳税或社保记录。但这次变

得更为严格。早前,许多中介机构通过代办补交纳税、收入证明的方式,帮助购房者规避监管。可以预期,这种现象可能仍将会存在。要保证限购的效果,需要加强对交易过程的监管,督促银行方面加强核查。

此外,房价上涨是多种因素综合作用的结果,而不只是恐慌性购房引起,因此要遏制房价过快上涨,除了遏制恐慌性购房之外,还需要结合促使房价上涨的各种原因出台相应配套措施。

首先,运用加息、约束信贷等货币政策,回收过剩的货币,消除通货膨胀对房价的推动。2009年房价上涨的一个重要原因是货币增发引起的通货膨胀。2008年全球发生金融危机后,为防止经济下滑,央行货币政策大幅宽松,包括先后三次降息,最末一次降幅达1.08%;存款准备金率也大幅下降。此外,由于房地产价值高,坚固耐久,兼具居住和投资功能,因此吸纳了较多的资金。另外,金融危机后,国际市场一时元气未复,部分原本计划用于支持实体经济建设的信贷资金流向了房地产。目前,国家通过几次加息、提高首付比例等政策,对于约束货币供应是有利的,但最终效果如何,还取决于

今年总体货币供应量的控制,取决于央行能否在发展和防范通胀之间把握好平衡。

其次,在遏制非理性购房需求的同时,正视实体经济发展的形势以及百姓不断增长的住房和投资需求对房价的影响,从增加供给方向努力。中国经济发展还将保持一段时期的快速增长,人民收入还将持续提高;中国的城市化进程也刚刚起步,未来还将有数亿人口陆续进城,对住房的需求还会持续增加。由于这些原因,国内外投资者对中国房地产市场的长期走势也较为乐观,因此纷纷提前在大城市置业,期待当这些需求在未来若干年逐渐释放出来房产的升值。这样,就会使得当前的房价水平与本地居民的收入水平、实际居住需求不相称,特别是对城市中低收入家庭当前的居住条件产生不利影响。

对于这类合理的居住和投资需求,不应该予以简单压制,而应进一步扩大土地供给、兴建更多住房来解决。中央政府最近决心进一步加大保障房供应,计划今年建设1000万套保障性住房,这对于遏制房价显然有助。另外,在加大保障房供应的同时,也不能忽视加大对商

品房用地供应的力度,因为无论保障房、商品房,都是住房供给的一部分,增加商品房的供给,同样能够对稳定房价作出贡献。特别注意需要避免的是仅仅从原有的商品房用地计划中调拨一部分兴建保障房,而不增加住房建设用地的总量。如果保障房的增加是以商品住房的相应减少为代价,住房的总量没有增加,对稳定房价就仍有困难。

另外,还有其他措施可以考虑,例如在土地较为稀缺、房价上涨较快的大城市及其中心区域,放宽对容积率等方面的限制,兴建更多的高层住宅。再如,目前我国外汇管制和海关出入监管较为严格,中国人到海外投资、消费还颇有不便,如果改革外汇和海关管理体制,鼓励国人到海外消费、买房置业,将部分资金分流出去,也有助于减少本地房价的上涨压力。

总之,限购令等政策的实施,有助于遏制非理性投资需求、遏制房价过快上涨,但更好地实现上述目标,还需要全面考虑引起房价上涨的各种因素,从约束货币、增加用地供给等多方面同时助力。

据《法制日报》



未婚买房 分手后如何分割?

盘女士来电 2007年,她和男友在白沙大道买了一套房子,以夫妻名义同居,购房合同上只写了她一个人的名字,当时双方父母凑了3万元钱给他们作为首付款,每月的按揭是他们俩共同负担。现在他们分手了,想咨询这套房产该怎么分割?

广西征锦律师事务所律师的吴世林律师回复并未登记的婚姻其实属于未婚同居的范畴,所以,产生的经济纠纷应按同居期间的财产分割来解决。因为没有结婚,也就不存在过错方不能免责这一说。如果出现婚前财产纠纷,最好的办法

就是,能协商解决的则协商解决,如果解决不了的,可以向法院提起诉讼。在实际操作中,婚前以个人名义购买的房产主要有两种情形:1.婚前以个人名义购买,并且已经支付全额房款,那么,该房产即使在婚后也仍属于个人财产。2.婚前以个人名义并且利用按揭贷款购买,当事人双方共同还贷的,还贷部分和房屋升值部分属共有财产。法律上有“谁主张谁取证”的原则,如果提出诉讼的当事人一方不能举证房子是否有共同财产部分,那么则以房产证上的名字为准。

据《南宁晚报》

中国楼市调控层层升级 满足居住需要为着力点

从中央到地方,新一轮房地产市场调控正在全国范围内快速推进。截至目前,北京、上海、广州等20多个城市落实“新国八条”的调控细则正式出台。在各地方版“新国八条”落地后,市场各方陷入新一轮观望,部分热点城市成交量出现较大幅度下滑,抑制投资投机需求成效初显。

1月26日“新国八条”问世,政府第三次以政策形式调控楼市,并要求“尚未采取住房限购措施的直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市,要在2月中旬之前,出台住房限购实施细则”,把“限购令”推向全国。

2月17日,北京楼市调控细则执行首日,住宅网签量与前一日相比暴跌近九成;2月19日南京版限购令细则出台,一周之内南京商品住宅成交量下滑三成。

“限贷令”、“限购令”、“限外令”、“国十一条”、“国四条”、“新国四条”、“国十条”,2010年,中国房地产调控政策密集出台,房地产调控政策之多、力度之大前所未有。在调控政策的作用下,2010年4月份以来全国房价同比涨幅逐月回落,12月份全国新建住宅价格同比上涨7.6%,比涨幅最高的4月份回落了7.8个百分点。调控政策取得一定成效。

但去年底、今年初,前期出台的调控政策逐渐被市场消化,部分地区房价再次出现快速上涨势头。为遏制房价过快上涨,1月26日国务院再度出手调控楼市,政策出手之快、用力之猛,超出各方预期。

时至2月底,青岛、长春、上海、南宁、成都、贵阳、北京、哈尔滨、南京、太原、石家庄、西安、海口、合肥、武汉、无锡、南昌等20多个省会城市和区域中心城市的限购细则相继落地,进一步提高购房门槛,打击投资投机性需求。

除动用行政手段在全国范围内强力推行住房“限购”外,还通过“提高二套房首付”、“正式启

动沪渝房产税试点”等措施抑制投资投机性需求,强化满足民众的居住需要。

新一轮的调控政策,涉及价格管理、信贷、税收、限购、土地供应、住房保障、约谈问责等,基本上涵盖了房地产调控各个环节。通过强化地方政府责任,加大保障性安居工程建设力度,加强税收征管,严格住房用地供应管理,落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制等,进一步加大调控力度。

可以预期,除继续限贷、限购政策外,未来还将实质性地加快推进房产税改革。加快房地产税收的改革,既可为地方政府获得新的税收来源,解决“土地财政”这一根本制度性问题,还将弱化房地产的投资属性,加重其交易成本。

2月24日,国家保障性安居工程协调小组与各省市政府签订了今年工程建设目标责任书,将1000万套保障房建设任务分解到各地。国务院总理温家宝27日与网友在线交流时表示,未来五年,中国计划新建保障性住房3600万套,保障性住房覆盖面进一步扩大。

温家宝明确表示,对抑制房价“仍有信心”,提出“要把房价过快上涨的势头控制住,使房价能够保持在一个合理的水平”。

业内人士指出,目前房地产市场存在房价上涨过快、投资比例过高、供求关系失衡等问题,是多年来积累的结果。现在政策目标明确,但很难要求政策出台短短几个月就把这些问题彻底解决。

2011年,投资渠道狭窄、通货膨胀预期存在、“土地财政”等影响中国房地产市场的外部因素仍然存在,房价依然存在上涨压力,房地产调控政策只能持续,不能放松。要继续抑制投资投机需求,多措并举,建立健全长效机制,促进房地产市场持续健康稳定发展。

(中国新闻网)

揭开小户型选购常见的四大误区

小户型以其经济实惠的特点,在现代社会高涨的房价中,越来越受人们的青睐。不过,小户型在很多人的眼中印象是小、脏、乱,就是不能装得下自己一家老小。其实大部分人对小户型房屋都存在一定程度的误解。这期小编帮您揭开小户型常见的四大误区。

误解一:小户型=小面积
误解二:东西朝向、南北通透
误解三:户型不方正,使用率低
误解四:露台、阳台、入户花园面积过大
打算购买90平方米以下小户型的购房者首先要区别两个概念:“小户型”和“小面积”,这两个可不是一回事。一般来说,“小面积”主要是以产品面积为卖点,对它的使用功能没有严格限制,比如酒店式公寓,而“小户型”则仍要求保持住宅使用功能的完整性,对不同的功能空间有一定的面积范围要求,并不是一味求小。

相关提示:由于受到总面积的限制,因此小户型不是舒适性住宅,而是实用性住宅,所以每个房间的面积是要控制在一定的范围内。同时为了保证日常生活质量,购房者在选择小户型住宅时,要注重房屋的开间,通常卧室的面积应控制在16平方米左右,卫生间在4~6平方米,厨房在5~6平方米,客厅在12~40平方米左右。

按照这样的面积来换算,比较实用的小户型,卧室的开间要在3~4米,卫生间开间要2米以上,厨房开间2~3米,客厅开间4~5米。所以看户型图的时候一定要注重旁边标准的开间数据,图形是可以有欺骗性的,3米的开间按比例缩小后可能跟5米的开间看起来差不多,不注意有可能掉进陷阱里。

若单看户型设计图,有的小户型房型方正、采光充足,看起来几乎十全十美,别

急,下单前先把小区总平面图来看看。

因为地理纬度、气候的关系,住宅朝南是比较理想的朝向,日照充足、南北通透,但为了小区整体规划,建筑的布置不可能都实现每幢都朝南,所以尽管户型一样,但朝向不同居住感受完全不同。有的尽管朝南,但北向却没有窗,或前排行宅比较高,前后排住宅之间的距离过近,这些都会影响到房子的采光和通风,而这些问题单从户型设计图上是看不出来的。

相关提示:要选择一套好的小户型,单看一张户型设计图是不够的,最好请售楼人员提供小区总平面图,了解小区整体规划,每幢单元楼的分布、朝向,并且要知道前排住宅的高度、前后排住宅之间的距离,这样就可以大致了解住宅的日照时间和通风情况。

小户型的得房率或许并不比90平方米以上的户型低,但有时候它的使用率确实比大户型低,为什么这么说?因为有的小户型住宅在做建筑立面设计的时候单单考虑到美观,使用一些大弧线、斜线形的,外立面非常大气漂亮,但实际上在做户型设计的时候,这些弧线、斜线很难利用。买了这样的房子,实际上就增加了套内使用面积的折合单价,可能总价里有5%甚至10%就打水漂。

相关提示:对户型图不熟悉的人,经常看不出什么问题,也看不出什么优缺点,所以在判定一个户型是不是实用,除了一些常规数据外,也可以把自己的生活带入户型中进行模拟。看户型图的时候想到这套房子里去,很多缺点或优点就能显现出来了。

比如有有的户型,走道设计在客厅中间,有人称为“走破式”,客厅的前半部分实际上也成了过道,使得客厅的完整感完全丧失,试想:看电视的时候,经常有人在电视机前往返走动,这会带来什么样的感觉?

一般看来送露台、阳台、入户花园是再好不过的事情,这些赠予面积甚至经常成为购房者选择某一个户型的主要原因。

相关提示:挑赠予的阳台、露台、空中花园、入户花园等建筑空间也有讲究,面积不可过大、进深不可过长,否则将视为非阳台建筑空间,全部计算建筑面积。

1.色调:浅中色延伸空间
2.家具:造型小巧妙布置
3.空间分割:细化分工巧容纳
小户型的居室如果设计不合理,会让房间显得更昏暗狭小,因此色彩设计在结合自己爱好的同时,一般可选择浅色调、中间色作为家具及床罩、沙发、窗帘的基调。这些色彩因有扩散和后退性,能延伸空间,让空间看起来更大,使居室能给人以清新开朗、明亮宽敞的感受。

当整个空间有很多相对不同的色调安排时,房间的视觉效果将大大提高。但要注意,在同一空间内最好不要过多地采用不同的材质及色彩,最好以柔和亮丽的色彩为主调。厨房、卧室、客厅宜用同样色泽的墙体涂料或壁纸,可使空间显得整洁洗练。小户型还可以用采光来扩大视野,如加大窗户的尺寸或采用具有通透性或玻璃材质的家具和桌椅等,使空间变得明亮又宽敞。

家具是居室布置的基本要素,如何在有限的空间内使居室各功能既有分隔,又有内在联系、不产生拥挤感,这在很大程度上取决于家具的形式和尺寸。

在原本狭小的空间里放置高大的家具物品会使房间显得更小,房间内摆设不能太多。在人的眼睛水平线上,尽可能不要有打眼的家具。

利用空间的死角,摆放造型简单、质感轻、小巧的家具,尤其是那些可随意组合、拆装、收纳的家具,比较适合小户型。或选用占地面积小、比较高的家具,既可以容纳大量物品,又不浪费空间。这也体现了小户型居室放置家具的一大特色,就是向纵向发展。如选择高脚的床具,这样一来可将床面抬高,不知不觉中增加了床面以下的可利用空间。电脑,对于年轻人来说,是必不可少的学习和办公用具。但是在小居室中既要放下电脑桌,还要再添一个大书架或书柜就显得有些拥挤了,因此在选择时当然要选择具有集纳作用的整体书桌。

如果房间小,又希望有自己的独立空间,那么在居室中采用隔屏、滑轨拉门或采用可移动家具来取代原有的密闭隔断墙,使墙变成“活”的,同时使整体空间具有通透感。

小户型的居室,对于性质类似的活动空间可进行统一布置,对性质不同或相反的活动空间进行分离。如会客区、用餐区等都是人比较多、热闹的活动区,可以布置在同一空间,如客厅内;而睡眠、学习则需相对安静,可以纳入同一空间。因此会客、进餐与睡眠、学习就应该在空间上有硬性或软性的分隔。

小居室中因为实际空间的面积无法改变,要营造大空间的气氛,巧妙地在房间中应用曲线不失为应急之招,使空间陡然有延伸之感。在入门对面的墙壁上挂上一面大镜子,可以映射出全屋的景象,似乎使客厅扩大了一倍,或在狭长的房间两侧装上玻璃,亦有同种功效。

据《法制晚报》

我市楼盘近期销售排行				
项目名称	预售套数	住宅均价	环比	
“依山南城”旧城改造项目	54	3043.31	0.00	
顺安世纪新城	24	1762.08	0.00	
江山花园(群山龙庭)	12	2970.80	12.16	
江山花园(群山龙庭)	12	2903.14	0.97	
蓄华·欧陆城	11	2949.01	-0.67	
“家运天城”B组团	9	2880.08	0.28	
江山花园(群山龙庭)	0	2920.07	-3.30	
顺城壹号	8	2953.85	1.12	
潘苑小区	7	1099.87	0.00	
“家运天城”D组团	7	2004.05	1.05	
“家运天城”A组团	7	3038.15	0.00	
紫鑫名苑	6	3355.97	2.68	
古艺别园	6	2840.58	0.11	
兴伟花园	5	2481.30	0.10	
蓝天花园	5	2282.95	3.61	
泰翔大厦	4	2944.39	2.20	
翠麓锦城·翠麓大厦	4	3237.88	1.52	
建博国际广场	4	2756.78	0.41	
家运天城B组别	4	2822.02	0.16	
商住楼及客运站	3	1330.00	0.00	
南华堂高层住宅楼	3	2612.25	0.00	
北合大厦	3	3581.90	1.44	
碧香景溪	3	3008.33	0.00	

资料来源:安顺市住房和城乡建设局