楼市缘何“一半海水,一半火焰”?

□王浩明

2014年以来,在严格的调控政策下,国内的房地产市场走势呈现明显分化:二三四线城市开始出现回调,一些地区成交量缩减,甚至出现大规模库存积压。而一线城市、特别是一线城市核心区域的房价依然坚挺,甚至出现大幅上涨。

2014年年初的楼市,是“一半海水,一半火焰”。在二三四线城市山雨欲来背后,一线城市仍然沐浴着似乎不会消退的阳光。

以广州为例,在2013年出台更加严格的限购政策后,全市一手房成交量出现大幅萎缩,甚至被“腰斩”。然而,仔细查看广州市分区的库存和成交情况,不难发现积压最多的是增城、从化和花都等远郊区域,而天河、越秀、荔湾等核心区域几乎没有库存积压,每开一个新盘都会造成排队哄抢。近日在越秀区距离广州市政府几百米的某楼盘开售,均价5万元仍被排队抢购,荔湾区某楼盘,在临近的“广钢地块”拍出楼面地价超过2万元的“地王”后,直接将每平方米价格上调2000元至3000元。

本已居高不下的一线城市核心区域房价似乎对调控“免疫”,处在只涨不跌的神话中,而二三四线城市甚至一线城市的远郊区域却随着政策的波动“上蹿下跳”,这样的楼市难言健康。其最直接的原因是一线城市核心区域的需求大于供给,而二三四线城市的供给则明显超过需求。因此,一些二三四线城市也相继出台政策,加大了房地产开发层面的控制力度。然而,更值得思考的问题是,究竟什么造成了这种畸形的供求关系。

近日,住建部副部长仇保兴在谈到我国城镇化时的一段发言足够给人以启发。“北京的回龙观,新城区里有30万人口,但很少有就业岗位。大部分人早上涌到老城里来,晚上又涌回新城,造成巨大的钟摆式城市交通。实践证明,这类新城是失败的。”仇保兴说。

在一线城市的远郊区,就业岗位寥寥,交通、教育、医疗等公共设施和服务仍然跟不上的情况下,购房者即使在此置业也是不得已而为之,更不用说一些没有产业支撑的三四线城市了。而一众购房者仍然削尖脑袋挤向一线城市核心区域,也正是看中了密集依附在这些区域的资源。

因此,不管是一二三四线城市之间,还是在城市内部的区域之间,怎样寻求资源配置的平衡、产业布局的合理,应该是地方政府在一边着急调控任务完成不了,一边担心土地卖不出去的两难中思路的问题。

装修那些事

□石 头

我家装修没有请装修公司,是自己找人装修,每一样事物,都要自己亲自把关,就有把自己的装修过程记下来的想法,有些好的建议或错误的地方也可与朋友们一起分享。

最开始的时候我的预算是20万元左右(不包括家具、家电),家具、家电,再预算10万元。总计30万元左右,但到目前为止,我已经花费了20万元。

关于超预算的的问题,因为自己开始没做预算,自己去买东西总是看中质量好、价格贵的东西,所以一定要根据自己预期多少费用来装修,来定位自己的一个档次。我一开始总觉得质量好的和差的才相差几百元,总选择好一点的东西,但最后总装修费用就升上去了,建议最好装修前详细地做一份预算表,列出每一项预想的价格,最后根据预算表来购买物品,在这个价格上面浮动,这样就能控制超预算。

我家的装修风格是以现代简约为主,我和老婆一致同意,现代简约的特点是简洁实用,开始也想省点钱,但现代简约不代表简单,每个地方都随好的改进而变动,最重要的是符合自己的想法,在实用舒适的同时体现现代人的品位。

在户型设计阶段,一开始设计时,自己已经有一系列想法,再叫设计师根据自己的想法进行图纸设计,有的地方有设计师的精华,基本结合大家好的建议,一切从实用、舒适出发,但也有不尽如人意的地方,有的地方要结合实际再进行修改,虽然图纸上可行但到实际地方却行不通。所以要经过多次的实地查看,根据产品实样进行设计,以达到最好的效果。

装修是个大工程,涉及方方面面,因为我是自由职业者,所以有时间去新房监工,从一开始就全部自己安排,买材料、买配件,少什么就马上去买,有时候一整天和装修工人在一起,好多地方自己参与帮忙,每一个项目都提早开始挑选采购,提前进场,这样只要工人没什么事工程就能顺利进行。

选择地面砖的时候很纠结,贵的太贵,便宜的又怕质量不好、不环保等问题,但到最后想想,其实铺上去后都一样,最好根据自身预算来购买,那是最好的选择。

在装修之前,主要得了解好各种材料的价格,多跑几个地方,按质量选择价格。可以借鉴他人的装修经验。有的地方要多测量几次,从而避免设计的尺寸不符等问题。

装修那些事,真的很琐碎,劳心又劳力。

□楼盘聚焦

金色依居

舒适度极高的宜居楼盘是金色依居的最大特点。金色依居位于南湾湖风景区、贤山森林公园和浉河景观带的合围之中,周边山清水秀,景色宜人。10000平方米的小区内广玉兰、香樟、国槐、桂花等数十种花木惊艳绽放,绿意盎然。该楼盘的地下停车场直达楼下,将近1:1的停车位基本解决了业主们的停车难题。面南背北的楼盘走向再加上77米宽的楼间距更是保证了每家每户的采光面和日照时间,站在房间的阳台上可南观贤山、北赏浉河。美中不足的是,该楼盘附近仅有一所中学,距离医院也有一段不近的路。

本报记者 卢小龙 曹 威 文/图

□购房顾问

买房需警惕三大风险

买房风险之一:不能物尽其用,买房成本更大

买房,可以多考虑使用率。只要粗略一算,你就会被使用率对房价的巨大影响吓一跳:两人各花50万元买了一套100平方米的房子,使用率一个是70%、一个是90%,那么实际房价每平方米相差好几百元甚至更多。

因此,买房之前最好弄清楚你为多少面积掏了钱,自己家可以使用的面积是多少,这样,你就会得出真正有效的房价。户型的实质其实是:在你的需要之下,空间被赋予了什么功能?它的组合方式是否能最大限度地体现这些功能?比如,早出晚归的上班丁克族不必讲究房子的朝向;很少有客人拜访的人不要40平方米的客厅;经常在家办公的人不能把电脑搬进卧室,需有工作间;花50万元以上买房子的人,三大一小的要领就要作废。把自己放在房子中假想着生活一下,户型中掩藏最深的劣势都将涌现出来。

在资金紧张的情况下,买房尤其不能贪大,而是要实用、宜居。

买房风险之二:不能融入的环境,跟房价不匹配

环境有大、小之分。大环境指社区所处的位置和区域,小环境指社区内部的环境规划设计。美的环境,优雅的布局是挺好,但关键要看你是否能真的融入,是否有一些与房价相匹配的收获。

大环境决定了外部配套,如医院、学校、银行、超市、车站等。紧邻餐饮大道的楼盘,即使江景不错,但油烟或喧闹往往让人头疼。房子在钢铁城、化工新城、汽车城,其空气质量、烟尘、噪音污染等,决定了小区今后长期的舒适性不佳,对宜居有一定影响。

小环境,先看绿地覆盖率,硬性标准是绿地覆盖率不低于35%。小环境还需要水,水让环境活起来。在一个小区中,大的湖泊、湿地、鱼、水鸟等构成了一个良性的生态循环系统。

房子难卖,开发商势必会想出一些新的招数招徕消费者,因此买房前,一定要仔细甄别,以免买了一些不能匹配房价的“废环境”。

买房风险之三:一不留神就买了烂尾楼

消费者在购买期房之前,售楼小姐都会说一番“甜言蜜语”,极力鼓吹房子的地段好、环境美、价格低,总之一切都完美,令客户不能不动心。

因为一系列的规范,开发商尽管如今在操作方面已大有改观,但期房变现时仍不免有“不可抗拒”的风险:如面积误差、建筑材料的变换、规划设计的改变等。当然,由于期房价格上的优势,它一时并不会在市场上消失。不过,消费者要把握一个原则:期房并不都是完美的。所以,要么在合同中写入各种预防期房风险的条款,要么干脆选择购买现房。

(中 新)

《楼市地产》征稿启事

信阳日报地产新闻部自成立以来,一直立足于信阳房地产市场,关注并深入报道房地产业内新闻,发掘价值楼盘,已经成为信阳房产开发商、中介服务机构、建设主管单位、置业者及业主关注的权威信息发布平台。

为了更好地向广大市民和购房者展示各位地产业老总及职业经理人的风采,树立企业形象,提升企业品牌价值,我部拟于近期推出《房地产老总风云录》大型系列采访报道活动。

如贵方有合作意向,请与我部联系。

联系人:曹海燕 联系电话:13939733990

E-mail:xyrbms@126.com

信阳日报地产新闻部

楼产资讯

全国人大法工委表示

房地产税法已由相关部门共同起草

全国人大常委会法制工作委员会副主任阚珂9日指出,研究将现行的税收条例逐步上升为法律。一是需要开征新税种的,应当通过全国人大及其常委会制定税收法律。二是现行的15个税收条例,如果需要做修改,应当直接上升为法律。

9日15时,十二届全国人大二次会议在梅地亚中心举行记者会,全国人大五位负责人就“人大立法与监督工作”的相关问题回答中外记者的提问。

有记者问,十八届三中全会提出要落实税收法定原则,完善税收制度,不知道十二届全国人大常委会在税收立法方面有哪些安排?另外,关于房产税立法不知是否已经纳入了立法计划,何时能够出台?

阚珂说,党的十八届三中全会提出,要“落实税收法定”原则。十二届全国人大常委会立法规划已经对外公布了,已经把制定增值税法以及其他单行税法这样一些立法项目列入立法规划当中,也把修改税收征收管理法项目列入立法规划当中,我们将根据立法规划,积极做好相关的税收立法工作。

阚珂也指出,我们也在研究将现行的税收条例逐步上升为法律。具体的做法,一是需要开征新税种的,应当通过全国人大及其常委会制定税收法律。二是现行的15个税收条例,如果需要做修改,应当直接上升为法律。

就记者谈到的房地产税法和环境保护税法的问题。阚珂说,这两部法律都按照三中全会的精神,有关方面正在加紧工作,正在积极起草当中。房地产税法草案由全国人大常委会的有关工作机构会同国务院的有关部门研究起草,条件成熟时会依法提请审议。环境保护税法草案由国务院有关部门起草,在条件成熟的时候,会由国务院依法向全国人大常委会提请审议。

(王安宁)

龙头房企2月份业绩增速回落

近日,万科、富力、碧桂园等龙头房企纷纷公布了其2月份的业绩报告。从环比来看,房企2月份的业绩环比多呈下滑趋势,同比仍保持一定增速,但增速已经明显放缓。

业内人士分析表示,春节淡季和信贷收紧导致楼市成交进入季节性低位,从而影响房企2月份的业绩。但,这并非楼市基本面开始出现下行趋势的信号。

近日,富力地产率先公布2月份的业绩,其当月合约销售总金额约为29.66亿元,合约销售总面积约为26.51万平方米,环比分别下降3%和上升22%,同比则分别上升14%和15%。

同日,“地产一哥”万科发布公告称,2月份其公司实现销售面积99.3万平方米,销售金额121.5亿元,分别同比增长19.4%和29.6%,与上月20.79%和45%的同比涨幅相比明显回落;环比更是出现回落,跌幅分别高达49%和56%。

“业绩黑马”碧桂园的数据则显示,其2月份的销售金额为76.7亿元,销售面积为124万平方米,环比1月份出现大幅下降,其中销售金额降幅更达到约57%。

有部分房企甚至出现了业绩的同比下跌。在去年突破100亿元销售额大关后,花样年前两个月的业绩出现大幅下滑。数据显示,花样年2014年前2个月的合约销售额总计3.96亿元,比去年同期下跌64.5%。

(新 华)

讲文明树新风 公益广告

中国精神 中国形象 中国文化 中国表达

千辛万苦 一粒粮

信阳日报社 宣

中央文明办 中国网络电视台制

山西运城盐湖区 王珍珠 沈辰剪纸