



房地产政策不再抑制房价

国家税务总局原副局长许善达3月30日在第三届岭南论坛上表示,政府在房地产政策上出现战略性调整。许善达称,房地产政策跟税收有密切的关联。从2013年10月底中央政治局召开的学习会传出的信息看,房地产政策已发生了战略性的调整。

许善达指出,上述会议之前,中央对房地产的调控都是抑制房价,会议之后战略改变了,政府不再

将自己的工作目标放在抑制房价上,政府的职责是帮助低收入群体解决住有所居的问题。

许善达认为,上海、重庆房产税的试点,作为初表来说已经失败了。对于房产税立法的看法,他认为3年时间很难完成。许善达主张消费税移交给地方政府后,在房地产交易环节由地方政府决定征收交易税,调节目前所谓的房产中投资、投机的收益问题,这一政策是符合决策层在房地产政策上的新战略。(中正)

一线楼市房价出现松动

近期,二、三线楼市降价的恐慌情绪逐渐蔓延,一线城市房价亦现松动。业内人士认为,平均跑量将是楼市未来一段时间的主流。

冷的情况下,部分业主尤其是着急卖房的业主报价开始出现下调。

多因素降低房价预期

二手房主动降价促成成交

每年3月,楼市一般都将迎来一波“小阳春”行情。然而,今年的行情却远低于市场预期。记者日前从上海多家中介门店了解到,近期新楼盘的集中入市分流了不少买家,本来流动性颇好的二手房市场压力倍增。上海中原地产研究部数据显示,3月份上海外环二手房交易主动降价促成成交的比例占到3成以上。

自去年年底以来,由于银行普遍收紧房地产开发类贷款,中小房企普遍面临资金压力,记者采访的多位房企人士均表示,希望通过跑量方式回笼资金。

在上述背景下,京沪广深等一线城市近期入市的项目要么以平价推出,要么优惠力度加大。中原地产研究部统计数据显示,北京合计有38个项目将在4月入市,其中大部分都是中低端商品住宅。这些项目的涨幅基本控制在5%-10%,这与去年同期动辄20%-30%涨幅的定价不可同日而语。

一位地产中介告诉记者,其刚刚成交一套位于宝山区的保利叶语房源,年前挂牌价为310万元,而上周业主主动把价格降低到288万元,并且表示,只要有客户有意向,价格还可以谈。

无独有偶,中原地产报告显示,自2月初起,北京市二手房挂牌价连续七周出现下调,在整体市场持续偏

(东商)

今年房地产债务风险趋升

中小房企融资难度加大

兴业信托房地产信托总部总监陆云在3月31日中国房地产协会金融专业委员会主办的“2014房地产金融研讨会”上表示,房地产市场出现了分化与风险,因此,不同房企融资环境上也有了较大变化。优质开发商容易获得融资,中小房企却逐渐弱势,难以获得资金支持。

尚未确定的情况下,谁也不敢轻易下手。

业内专家认为,随着市场分化加剧,部分城市和地区的风险在加快暴露。与此同时,银行信贷投放趋紧,基金、信托等金融产品也开始考虑兑付风险减小对房地产融资力度。因此,2014年房企将承受较大资金压力。

对于投资方向,上述人士表示,现在已确定的是,三四线城市绝对不投,一二线城市也需房企有较高的资金实力水平才行。“现在几乎是银行给哪些企业放贷,我们才会给哪些企业融资,向那些高杠杆企业,就算他们能承受再高的利息,我们也不会做。”

在研讨会现场,满是站着的人,甚至里一圈、外一圈地围着。虽然人数众多,但此次与以往房地产金融的相类似,询问占地面积多少,能造多少平方米房子意义非同寻常。

另一家基金人员也表示,2012年他们设立了8支房地产项目,2013年设立项目高达14支,但今年项目数预计仅会设立4支。

基金、信托收紧的同时,房地产赖以生存的银行贷款也在不同程度的收紧。建行作为历来对房地产行业信贷支持力度最大的银行,从2012年开始就出现了房地产开发贷负增长的情况。2012年下半年,建行提出了全行“开发贷不超过300亿元”的投放要求。(梁倩 蔡颖)

基金、信托收紧的同时,房地产赖以生存的银行贷款也在不同程度的收紧。建行作为历来对房地产行业信贷支持力度最大的银行,从2012年开始就出现了房地产开发贷负增长的情况。2012年下半年,建行提出了全行“开发贷不超过300亿元”的投放要求。(梁倩 蔡颖)

建业壹号城邦携手腾讯房产骑行活动圆满落幕

3月30日,由建业壹号城邦携手腾讯房产打造的信阳首届“低碳环保建业行”周末骑行活动在建业壹号城邦售楼部正式启动。由建业俱乐部、自由行等团体及个人组成,约150余人骑行爱好者参加,累计骑行20公里。

“雾霾天气让我们更加认识到环保的重要性,身为一名土生土长信阳人,我们有责任也有义务把这种环保

理念宣传下去,把我们大信阳的山清水秀永远保持下去!”骑迹俱乐部的一位车友激动地向笔者说道。

在一片欢乐的欢声笑语中,此次“低碳环保建业行”周末骑行活动圆满地画上了句号,大家纷纷拿着建业集团为大家准备的骑行服、头盔、腰包以及强光手电这些日常骑行必不可少的用品满载而归。(张毅)

正商·红河谷开展首届亲子摄影秀活动

3月30日,正商红河谷在售楼中心举办了“幸福一家人,定格一瞬间,首届亲子摄影秀”活动,米兰国际作为合作单位参与其中。当天,业主们带上自己最亲的人来到正商·红河谷,共同见证家人的幸福表情,活动现场人山人海,座无虚席。

此次活动中,不论是新婚伴侣、三口幸福之家还是三代同堂,均可以参加。他们与家人的幸福光影在正商·红河谷驻留。业主们可以选择正商·红河谷项目营销中心任意地点做背景拍摄,邀请专业摄影师为他们拍摄全家福并赠送精美相框。同时还会从

来访的家庭中抽出6名幸运业主,赠送价值598元的时尚写真集一套。当天也有不少来看房的家庭。

活动现场,工作人员带领业主和宝贝们参观样板间,两个家庭一组拍全家福,一路上宝贝们十分兴奋。一幅幅亲子照让现场的妈妈们感动不已。妈妈们纷纷表示自己的孩子在活动中不仅会自己走路,还能拉着妈妈的手一起拍照,真是长大了。活动一直持续到下午才结束,宝贝们与爸爸妈妈在正商·红河谷售楼中心度过了一个快乐又特别的周末。(张毅)

常住人口将纳入保障房保障范围

国务院法制办日前就《城镇住房保障条例(征求意见稿)》(以下简称“征求意见稿”)公开征求意见。征求意见稿提出,城镇住房保障范围为城镇家庭和在城镇稳定就业的外来务工人员。这意味着,符合条件的常住人口将破除户籍限制纳入保障房保障范围。

业内人士表示,条例在住房保障领域中的作用或地位,类似于民事立法领域中的《民法通则》。作为我国住房保障方面立法等级最高的行政法规,条例将对未来较长一段时期保障房的发展方向做出指引。

征求意见稿提出,城镇住房保障,是

指通过配租、配售保障性住房或者发放租赁补贴等方式,为住房困难且收入、财产等符合规定条件的城镇家庭和在城镇稳定就业的外来务工人员提供支持和帮助,满足其基本住房需求。

“户籍外人口首次在行政法规层面纳入住房保障范围。”中国房地产研究会房地产业政策委员会秘书长康俊亮在接受记者采访时表示,这是非户籍人口住房权的一次突破。他指出,现阶段除一些特大城市外,大部分地区非户籍人口仍未被纳入保障性住房保障范围。因此,此次条例出台后,地方政府不能再逃避责任,而必须保障符合条件的非户籍人

口住房问题。

同时,这也是“城镇化规划”的延伸。此前,住建部副部长齐骥在解读“城镇化规划”时就表示,将逐步实现基本公共服务常住人口全覆盖。即在符合落户城市住房保障条件的农民家庭全部纳入到住房保障范围的前提下,逐步实现基本公共服务常住人口全覆盖。

值得注意的是,此次征求意见稿中,对保障房类型划分做出较大改变。对此,康俊亮表示,保障房不再分为经济适用房、廉租房、公租房、安居房、共有产权住房等多个类型,而是统一规定成“两大类三小类”。两大类是指,补砖

头;实体性保障住房类;补人头;货币补贴类。三小类则是分为租赁类、产权类与货币补贴类。“两大类三小类”也正是我国保障房体系架构的体现。”康俊亮说。

此外,征求意见稿明确了争论已久的保障性住房“租转售”等问题。征求意见稿指出,承租人连续租赁保障性住房不少于5年,且符合保障性住房配售条件的,经出租人同意,可以购买承租的保障性住房,并遵守配售保障性住房的有关规定。但是,直辖市、市、县人民政府规定禁止出售配租保障性住房的除外。(经参)

美家小贴士

儿童房如何做到安全又快乐

儿童房不是一个只供孩子睡觉的简单地方,而是应该包括游戏、学习、独处、起居等很多功能。一位儿童心理学专家说,孩子两三岁起,家长就可以有意识地培养孩子的独立性,这时候的儿童在游戏和阅读时也往往会主动寻找“安静场所”。因此,及早着手为他们开辟一块“私人空间”非常必要。同时,家长们需要注意:儿童房的安全细节是最应该关注的,在空气健康、地面防滑有弹性、窗体稳固、无危险尖角、照明安全的基础上,儿童房的装修简单、出彩是最好——

材料高标准保证空气健康

空气是否安全,装饰材料的优劣是重要因素。多种材料的累积会让一定空间的有害物质浓度增高。因此,使用“有害物质释放量”符合甚至优于国家标准材料是一个主动规避空气污染的办法。尤其不要为了追求设计效果而过度使用人造板和油漆,还要加强儿童房间间的通风换气。

减少施工工序采用环保工艺

为了减少装修带来的污染,儿童房装修在施工工艺和加工工序上越少越好,在选材上要以天然材料和实木为主。儿童房的装修要遵从整个房间的整体思路,并在整个装修健康的基础上重点把握儿童房设计和施工。

平和协调的色彩让孩子心理健康

环境的颜色对孩子的成长十分重要,除了对性格的影响外,色彩搭配还会影响到孩子的审美情趣。儿童房的色彩应简洁、温馨,不仅能令孩子视觉舒适,而且能通过平和的色彩对孩子进行善美的熏陶。

装修具备宽容度跟孩子一起长

儿童房的设计和孩子们的成长阶段密切相关,根据不同年龄和性别的特点,让房间和家具略微调整变化,可以保持孩子对家的新鲜感。比如,利用简单的材料让色彩变化,还应该根据性别因素适当调整房间的氛围,最重要的是参考孩子自己的意见,这对其形成独立见解有所帮助。

儿童房的设施圆滑避免伤害

儿童房最重要的还是安全,因为儿童富于想象、好奇心强、喜动,但缺乏生活常识,因此要全面考虑,预防他们受到意外伤害。床铺不能过高,家具的棱角要处理成钝角或浑圆形。要尽量使家具趣味性与实用性于一体,以触发孩子对事物的感知能力。

智能控电系统让孩子更安全

电的使用在儿童房中占有很大比重,也是一个重要的不安全因素。在一个电源上超负荷连接许多用电设备,在儿童房是万万不可的。孩子的电动车、游戏机、电脑、音响、DVD等设备需要许多插座,在一个电源上超负荷连接会造成危险。另外,新风系统和安防系统的使用也可以增加儿童房的安全系数,新风系统将污浊空气过滤,实现新鲜空气的交换,保证孩子呼吸到的都是新鲜空气,而安防系统对需要保护的孩子们提供了坚实的防护保障。

(艾嘉)



3月29日,昌建·誉峰盛福乐方雅酒店临时营销中心盛大开放,数百名市民齐聚昌建誉峰开放仪式现场——平桥盛福乐方雅酒店见证了昌建·誉峰26万平方米城市复合体的首次亮相。图为部分市民参观昌建·誉峰项目沙盘。 雪松 摄

购房顾问

投资小房型须谨慎

说起购房,好多人都会说,这是件大事,弄得不好,好事变成官司。据我多年对房地产开发建设的探究,我认为购房者购房时能掌握下面几条原则,就能购到满意住房而不留下遗憾。

锁定购房目标

购房者要根据自己工作、生活、社交等区域,来确定自己所购房子的位置;根据自己的经济承受能力(但要注意同一类房型面积有大小,还有层次朝向的关系)要有购房的预算总价;选择合适的付款方式;究竟是买房还是租房;对房型有何特别的要求,譬如客厅要多大应心中有数。

掌握“T+1”原则

这就是在发达国家和地区楼市流行的“T+1”概念:即距离市政设施和商业网点1公里为所在区域最佳住宅地块。

买同一区域连续成功开发的楼盘

房地产有明显区域性特点,跨地区开发会增加成本,稀释利润,而房产开发是一个资源整合过程,所以买已经在同一区域连续成功开发的楼盘较为保险。

层高不宜超过3米

过去住宅层高一般为2.8米,应该是有科学依据的。现在开发商为追求“销售卖点”将层高提高到3米以上,这是欠妥的。层高应与面积相适应,如果客厅的面积才30多平方米,而层高却3.2米,三维空间比例就失调了,如果客厅100平方米以上,那3.2米的层高才会有意义。

购买小房型作投资须谨慎

现阶段小房型火爆一时,大家都认为小房型总价低适合于出租,其实,小房型总价低,但由于面积很小,单价却高得惊人;而且,假如购买小房型的都用于出租,那么这一区域房屋出租市场就供大于求,租金走低就成必然。

容积率比得房率更有意义

现在购房都非常计较得房率,其实目前设计房型得房率相差无几,得房率高无非是销售员随意杜撰的。而容积率高低直接影响小区绿化、采光与居住品质,所以购房时,询问占地面积多少,能造多少平方米房子意义非同寻常。

6比1购房原则

按国际惯例,通常将总价与一个家庭的年收入的比例控制在6比1,而我国目前普遍水平为10至20比1。

购买十万平方米左右的楼盘

小区规模偏小,不可能有品质较高的会所,规模偏大的小区又会居住嘈杂,也难开发成高品质的小区。购买规模达10万平方米左右的楼盘比较适宜。

楼盘与大型绿地做伴

由于商品房沿大型绿地开发,景观较好,这样可以在确保一定容积率基础上,也不会让购房者感到绿化太少,既降低商品房开发成本,购房者又能有效地控制总价。

(中新)

装修中的不幸和幸运

世上最傻的事莫过于明知是火坑还得往里跳,我看装修就是这样。

在老爸、老妈家蹭吃蹭住好几年,这回老爸买了新房,一生节俭的两位老人也准备奢侈一回,把新房装修一下。我也好不容易盼来了一个表现的机会,便主动请战,把装修的活儿承包下来。

以前听无数的亲戚、朋友抱怨过装修的烦恼,可这回只能硬着头皮上阵了,在家里我属于大事不管、小事不断的鸟儿,所以像装修这样费力不讨好的事还得让老公出马。老公对装修这事一点儿都不摸不着门儿,把他几十年认识的人在脑子里筛选了几遍,才想起几年前与他在一个驾校学车的老三现在在一家公司

搞装修,我们两个“傻瓜”喜出望外,张罗着请老三吃了一顿饭,陪着笑脸,说着好话便把装修这活儿包工、包料全交给了他。

没几天,老三拿来了他们公司的报价,虽然比别人的报价贵了些,可我们想,老三的公司是有资质等级的装饰公司,只要活儿好,也不差那几个钱。可等正月十五一过,老三的公司比街头游击队也好不到哪儿去,来的工人都是临时找的,让他帮忙设计一下,可从门厅到地面,从阳台到厨房,从灯光到色彩,老三全让我们说了算。

好多人警告我一定要严把材料关,可是什么大芯板、榉木、混油这些新名词

听着都陌生,让我去分辨其中的优劣,那真是难上加难。我们全家人乐得做“甩手先生”,看着别人家一趟趟和工人跑建材市场,我们落个悠闲自在,心想,去看了也白看,该被骗还是被骗,还不如难得糊涂。

退休在家,精力旺盛的老爸、老妈为保证工程质量,自告奋勇充当监理,可是一辈子做公仆的老人一时还真不适应这个角色,除了端茶倒水,便是笑眯眯地看工人们干活,闲不住的二老还时不时地帮忙搭把手。没几天,这帮工人把我们家这两位老人糊弄得团团转,我妈妈说,这些孩子挺不容易的,别太为难人家了。为了不让我们家的装修工程因父母大人

的仁慈善良毁于一旦,我和老公轮番上场,开始充当起“地主恶霸”的角色,每天一下班便直奔工地,睁大眼睛、皱紧眉头,像医生寻找癌细胞似的去挑装修的毛病,而我们最信赖的老三同志自从拿了两次钱后,就一猛子扎下去,再不见他的踪影。

几个月装修下来,有惊无险,全家人总算松了一口气,我们全家人都属于对生活要求不高的人,瞅瞅这摸摸那还算过得去,再加上邻居时不时到新房参观学习一番,我们全家人心里边还挺舒坦。

谁家装修都得吃亏上当,这似乎成了一条普遍规律。我们家隔壁的一家就被施工队骗走了上万元,留下了一个烂摊子。比起他们,我们家还算幸运的呢!

(顾伟)

