

中原楼市

- 楼市聚焦 13版
- 楼市综合 14版
- 置业家居 15版
- 旅游休闲 16版

2007年6月13日 星期三  
 统筹 赵顺利 编辑 陈茜  
 电话:67655197 67655266  
 E-mail:zzrbzyls@163.com

您购房有烦恼吗?请告诉我们。您的合法权益受到过侵害吗?也请告诉我们。即日起,郑州日报·中原楼市开通购房维权热线。作为党报,我们将秉承权威和公正来维护您的合法权益。

维权热线:67655262  
67655260

短信平台:编辑“lp”加投诉内容,移动、联通用户发送短信到1858355,小灵通用户发送到126680255。(每条信息费0.5元,不含通信费)



购房故事

甜蜜的负担

为了买那看了千遍万遍的房子,我是狠劲儿地工作,矜持地花费,这个月单位刚发了奖金,再看看银行存款,终于可以松一口气了,在参加工作的第五个年头,我为自己攒了一小笔款子,够付那套千挑万选的房子首付了。

早晨,乐呵呵地上班,同事笑说:“你小子,从此步入‘房奴’时代,以后吃喝就没那么畅快啦!”我当然知道,多了房贷要缴,可不能随便浪费了。买房前,我就给自己算了一笔账,以现在的薪资水准,负担每月的房贷尚可,但一些奢侈的消费要从此作别了。不过我觉得很值,毕竟,在这个城市有了安身立足之地了。

记得刚毕业那会儿,租的是简陋的房子,空间狭小,进屋满眼都是粗糙的灰色水泥。看着一幢幢拔地而起的高楼,好想有个真正属于自己的家。于是很努力地工作,很努力地攒钱。当银行存款第一次达到五位数时,我激动得不得了,每每看到报纸上的房产广告时,都忍不住要算算,我的钱能不能买到一个洗手间,能不能买到一间厨房。每个月,看着自己定期存单上的数目在增加,我都觉得好开心,因为我又多了一平方米,离目标又近了一步。

终于当上“房奴”了,肩上的担子很重,但对我而言,这是甜蜜的负担。  
罗亮



“我的购房经历”面向全市各阶层读者征稿。  
 稿件寄至:郑州市航海西路80号郑州日报社209室中原楼市编辑部收。  
 E-mail:zzrbzyls@163.com

市场热 心莫躁

本报记者 刘文旭

如果说最近还有哪个词能跟“股市”相提并论,也只能有“楼市”了,不经历风雨怎么见彩虹?郑州市政府决定市区三环内已建成城区不再做商品房开发了,专家预测未来房价还会攀高。因此政府加大调控力度,防止泡沫产生,为了购房消费者的利益着想,力争给房地产市场降温。

市场具有大自然法则:冷热均衡

从郑州市房管局统计的房地产指数我们可以看出,今年2月份是从2006年3月至今郑州市商品住宅成交量最低的一个月,仅成交4341套,3月、4月逐步提升,分别是5100套和6079套,5月份有所下降,成交量为5353套。

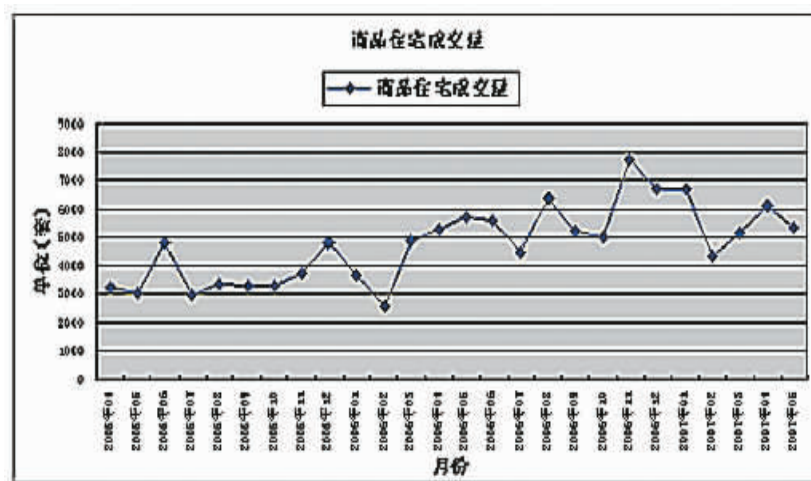
单看今年4个月的数据或许还不能表示什么,由图一我们还能看到,从2005年4月至今的26个月中,每年位于成交量顶端的时间分别是2005年6月、2005年12月、2006年5月、2006年11

月,而2005年7月、2006年2月、2006年7月、2007年2月则应该是每年交易量的最低点。从这25个月的统计数据来看,销售市场已经明显地出现淡旺季,通常2~3、7~8月为淡季。

再来看价格,在列入统计范围内的25个月中,价格最低点是2005年4月,住宅成交均价为2431元每平方米,2005年的低点还有7月,住宅成交均价为2448元每平方米;2006年的价格最低点为1月,住宅成交均价为2475元每平方米,2007年的均价最低

点为1月,住宅成交均价为每平方米2958元。

从价格与成交量的关系上来看,不论是2005年、2006年还是从今年2月份开始,郑州市的商品住宅成交量和均价都显露出一“夫唱妇随”的表征。2月,商品住宅成交4341套,成交均价3128元每平方米;3月,成交5100套,成交均价3266元每平方米;4月,成交6079套,成交均价3268元每平方米;5月,成交量5353套,成交均价3573元每平方米,一路放量,双双走高。



图一:郑州市商品住宅成交量变化图(2005年4月~2007年5月)

购房何不再从容一些

房地产市场是否真的旺了起来,从整体销量和价格上来看,已经有越来越多的人开始同意这个观点,而且人们大都有“扎堆”的心理,什么热就买什么,这种浮躁的情绪慢慢地也在市场内蔓延。

如果仔细看看,其实2006年5、6月间的成交价格也出现了类似现在的波动形势,2006年5月成交价格是2993元每平方米,2006年6月成交价格是3063元每平方米,均是缓慢走高。

但随后,成交价格开始回

落,当年7月份成交价格3053元每平方米,8月份成交价格是3004元每平方米。

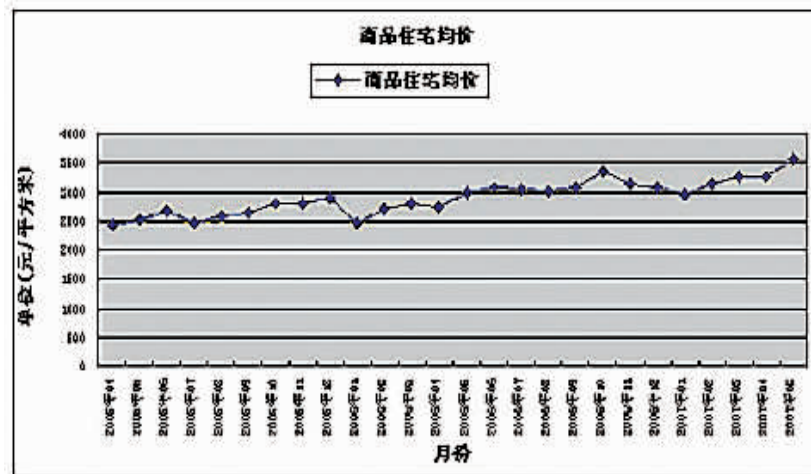
或许可以说,最近三四个成交量的波动起伏,成交价格的走高,是楼市回到高点的表现,但同样的,这两个月又何尝不是一年中的传统旺季?成交量和价格的走高是很正常的表现。

虽然郑州市政府针对三环内建设用地出台了一些政策,但商品房的总体供应量并没有减少,而且在售的与即将开盘的楼盘中,还有相当部分是目前市场上

比较受欢迎的中小户型。总量没有少,户型有得挑,买卖双方的大市场格局也没有变。

最近,记者走访了郑州市几个售楼中心,发现各楼盘最近一段时间销量也不是很稳定,好的一天能卖出几十套,差的一天只能卖出几套。

所以说政府的调控和房产的季节性也是决定房价的一个因素,广大的购房者应该有一个正确对待购房的心理,正确认识房地产市场,避免“扎堆”现象。



图二:郑州市商品住宅均价变化图(2005年4月~2007年5月)

廉租房政策知多少

本报记者 徐孟国

廉租房政策明确

早在2001年,郑州市在全国较早启动了廉租房工作,截至2006年,郑州市市区已经累计为1690户最低收入家庭和53户市级以上劳模解决了住房困难。同时,已累计有128户家庭因为生活条件改变退出了廉租房保障序列。

调查不容乐观

那么市民对廉租房又了解多少呢?调查显示,32.5%的市民不知道廉租房制度。只有20.8%的市民比较了解廉租房政策,近八成的市民对此项政策并不了解。83.6%的人对廉租房具体的申请条件并不知晓,主要原因就是信息闭塞。

2001年7月,郑州市政府出台了《廉租房管理办法》,规定人均居住面积4平方米或建筑面积8平方米以下、且连续享受“低保”一年以上的家庭,均可以申请廉租房,市政府通过实物配租、租金配租等方式,解决“双困”家庭的住房困难。

深度解析廉租房

那么具备怎样的条件才能申请到廉租房呢?记者采访了房管局的相关工作人员,该工作人员介绍:“第一,要具有郑州市市区常住户口,至少家庭成员中有一人须具有本市户口3年以上,其他成员户口满1年以上。第二,连续1年领取民政部门发放的城市居民最低生活保障金。第三,人均住房建筑面积在16平方米以下(含16平方米)。第四,郑州市市级以上劳动模范,凡家庭人均月收入低于最低工资标准,且人均住房面积低于16平方米以下的这些家庭可以享受廉租房政策。申请条件和婚姻状况无关,申请也没有时间限制。”

“政府建的廉租房,实际是提供可供租赁的住房房源,我们以前采取的保障方式主要是发放住房租赁补贴为主,保障对象领取补贴后自行到市场上租赁住房。也就是说,很多房源是在社会上找的,这些住房一定程度上存在着安全隐患,也不便于管理。为了改变这种现象,政府决定建

设25万平方米的廉租房,就是要提供更多的居住安全、管理有序的房源,把廉租房政策落到实处。”

该工作人员说:“举个租金补贴例子,如果一家三口人,两口人可以享受廉租房,两人每月可领到120元的补助,房屋租金200元/月,个人只需要掏80元就可以了。如果房屋租金100元/月,廉租办只给房东100元就可。租金补贴标准每人每月将提高到70元。”

廉租房政策见成效

郑州市建立廉租房制度以来,通过多年的不断探索和努力实践,制定了完整的政策体系和工作制度,确定了“发放租赁住房补贴为主、实物配租和租金核减为辅”的保障思路,完善了住房需求档案和保障档案,实行了严格的准入和退出机制,全市廉租房工作形成了组织机构健全,政策法规完善,目标责任清晰,保障资金充裕,管理工作规范的良好局面,并已连续4年被市政府列为承诺为民办理的十件实事之一。

土地性质影响房产证过户吗?

卢先生问:房产证在过户时,土地性质影响房产证过户吗?

答:根据郑州市房屋管理局相关规定,如果房产证上土地性质是集体土地则不能进行过户手续。

日前本报热线接到市民关于房产证过户中涉及土地性质所提出的问题。本报记者特别查阅了郑州市关于房地产过户手续方面的相关文件资料,也电话咨询了我市房屋管理局东区分中心的工作人员。

根据《城市房地产开发经营管理条例》

第六章第四十二条规定:“城市规划区内集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,方可用于房地产开发经营”,也就是说持有集体土地的房产证是不可以在市场上作为商品房进行交易的。而这些集体房产证是怎么存在的呢?记者了解到,在集体土地上建成的房屋(包括都市村庄)因土地性质特殊,房屋根本就办不了个人房产证,只有一个集体房产证。

郑州市房屋管理局东区分中心的工作人员也表示,由于在集体土地上建房,造成的办不了个人房产证以及不合法现象,政府相关部门也在这方面做了深入调查和仔

细研究,相信政府在这方面不久就会出台相关的文件,以解决个人房产证的办理难题和正确引导商家合法建房。同时,房管局的工作人员也告诫广大的购房者在购买房屋时,一定要正确对待房产证,不要轻信那些“甜言蜜语”,表面上看是占便宜买房少花了不少钱,但由于拿不到房产证,以至于最后办不成户口、孩子入不了学、没有医保等问题相应而生,得不偿失。

市民在办理房产证时,只需保证产权的100%就可以直接办理过户手续,如果是自建房,则必须有土地证和房产证两证齐全才可以办理过户手续。  
文旭

温馨提示——

购买二手房时应缴纳三种税

- 1.印花税。买卖双方订立购房合同,需向国家税务部门缴纳房价1%的印花税,其中买方承担一半,即0.5%;
- 2.契税。双方向政府房产管理部门申请办理房屋产权过户,登记时,需由买方向国家税务部门缴纳房价3%~5%的契税,郑州市规定144平方米(包括144)以下的缴纳总房价的2%,144平方米以上的缴纳总房价的4%。另外,对于参加房改,以优惠价购买公有房屋的职工,在办理产权过户时免纳契税;
- 3.交易手续费。在办理产权过户时,由双方缴纳房价的1%的手续费,双方各自负担比例根据各地方的规定有所不同。