

楼市瞭望



北京

廉租房实物配租需轮候  
三次摇号不中直接配租

今后廉租房的实物配租也要像经济适用房申请一样,需要轮候了。不过,入围的困难家庭如果三次摇号不中,住房保障管理部门将为其直接配租。这是北京市政府根据房源数量定期摇号像经济适用房申请一样,对符合承租廉租实物住房条件的家庭,政府也将实行轮候配租制度,区县住房保障管理部门将根据每年筹集房源数量决定实物配租的家庭户数,而且定期通过摇号方式确定实物配租家庭。

北京市建委负责人表示,摇中的申请家庭如果放弃选房,必须重新轮候,由后续家庭依次递补,两次放弃选房必须重新申请。不过,如果同一家庭参加3次摇号均未摇中,住房保障管理部门可直接为其配租。

廉租房是租金低廉的保障性住房,如果廉租家庭连续六个月以上未在廉租住房居住,或者连续三个月或累计超过六个月未交房租,住房保障管理部门将取消其保障资格。

上海

将用20亿元公积金收储廉租房

日前召开的上海市政府例行新闻发布会传出信息,上海市将动用住房公积金增值收益中的20亿元廉租房建设补充资金,收储廉租房源,帮助困难群体改善住房条件。

上海市政府发言人陈启伟称,至2006年底,住房公积金累计增值84.14亿元,扣除贷款风险准备和管理费用后,累计提取城市廉租住房建设补充资金23.60亿元,其中已累计支付危房改造和廉租住房补充资金使用3.39亿元,余额20.21亿元,本次廉租房源收储动用20亿元(占全国同类资金的1/4),占可用廉租房资金比例为98.96%。

他透露,上海收储廉租房源工作已于今年10月份正式启动,至今已先后签订两批收储合同共计15万平方米。

广州

廉租房年底将竣工  
月租金1元/平方米

今年年底前竣工的金沙洲新社区、同德小区二期和大塘小区二期约七八千套住房主要用作解决双特困户住房问题的廉租房,租金只要每月每平方米1元。

据了解,包括今年年底竣工的新社区项目在内的新社区住房除了廉租房外还将兼顾经济适用房的功能,部分将用于解决中低收入家庭及城市建设和改造项目被拆迁家庭的住房问题,销售价格将经过物价部门的审核,利润按照经济适用房的相关规定,不超过开发成本前4项费用之和的3%。

广州市房改办住建办表示,经济适用房住房的供应对象为广州市中低收入住房困难家庭,市房改办住建办将根据我市经济社会发展状况和居民收入、居住情况对中低收入认定标准进行调整。广州市目前正在根据国家经济适用房住房的有关政策,制定和出台新的经济适用房住房管理办法。

楼市法律

卖房宣传彩页能否构成要约

案例回放:郑州市民张某与某开发商签订商品房买卖合同,约定张某购买开发商开发的某小区商品房一套,交付时间为2006年6月30日以前。合同签订后,张某按约支付了房款,但在收房时发现房屋内厨房和卫生间的位置与宣传图册上的户型结构不一样,遂拒绝收房。双方协商未果,张某诉至法院要求开发商承担违约责任,并支付逾期交房违约金。

律师观点:本案的焦点在于被告印制的宣传彩页能否认定为购房合同的组成部分。宣传彩页是否为购房合同的组成部分要看这一宣传彩页是要约邀请还是要约。单一的宣传彩页作为一种广告工具,应当认定为商业广告无疑。进而,根据我国《合同法》第十五条,商业广告是要约邀请。《合同法》第十五条还规定,商业广告的内容符合要约规定的,视为要约。具体到本案中的宣传彩页认定为要约邀请还是要约要具体分析,本案中原、被告签订商品房买卖合同没有详尽的约定原告购买的房子具体结构,对结构部分的表述宣传彩页上介绍的具体明确。依据最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第三条“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,视为要约。”因此,本案中被告用于做广告的宣传彩页应该认定为要约,宣传彩页的内容为双方买卖合同的一部分,开发商应依据其宣传彩页交房,并且承担相应迟延履行违约金。

河南国基律师事务所  
陈奎 刘辉

住房保障体系逐步完善

楼市进入“新双核时代”

房供应对象也为城市低收入住房困难家庭,并与廉租住房保障对象衔接。

“我国新的住房保障体系主要有四个特点。一是受益群体由最低收入扩大到低收入;二是保障类住房面积限定在50~60平方米;三是政府责任细分为省级政府负责、市县落实;四是明确保障类住房开发的四个资金来源。”建设部政策研究中心副主任王珏林总结说。

中国指数研究院副院长陈晟也指出,为了确保政策落实,相关办法对“房源”、“资金”等问题作出了明确规定。对于廉租房的资金来源更是“重点突出”,包括地方政府预算、公积金收益、土地出让金收益以及廉租房租金本身等多个方面加以明确。“房地产‘双核时代’正徐徐向我们走来,低收入家庭的住房春天正悄然临近。”陈晟乐观地表示。

问题“夹心层”是否纳入保障

值得注意的是,《廉租房保障办法》和《经济适用房管理办法》出台后,随之而来的中等收入家庭(即所谓“夹心层”)买不起房的问题开始成为社会关注的热点。国家发改委下属研究机构一位专家表示,对于“夹心层”买不起房的问题恰恰是房地产调控的核心。

对此,全国工商联房地产商会会长聂梅生认为,各地正在推出的“双限房”可以解决部分“夹心层”买不起房的问题。然而,笔者注意到,目前“双限房”对于准入者门槛的界定还未明朗,没有统一的政策标准。

实际上,“政府相关政策是有的,只是比较零散。”陈晟表示,包括加大中小户型普通商品房建设的“90平方米占70%”政策、公积金制度、住房补贴,以及各种对自住性住房的保护性政策倾向,都有助

于解决问题。陈晟指出,随着中小户型普通商品房的供给逐步占到70%，“夹心层”的住房供需矛盾将得到缓解。

应变 开发商寻求新模式

陈晟表示,中央经济工作会议明确指出,明年要着力改善民生,保障居民住房,特别是解决城市低收入家庭住房问题成为重点工作之一,因此明年政策层面不会再有大调整,工作将重在落实,使保障性住房政策在各地生根发芽。他认为,虽然目前“夹心层”的住房问题也比较受社会关注,但是,“目前是呼吁多于实际行动,出台新政策的可能性不大。”

聂梅生则认为,明年除落实现有政策之外,房地产产业政策方面可能还会有进一步的探索。例如,对物业税的进一步摸索,进行“空转”试点。聂梅生还认为,2008年“地根”、“银根”的紧缩性政策预期相当强。她预计,商业银行将进一步加强商业性房地产信贷管理,加强房地产信贷调控。保障性住房以及自住性住房将获得更多的资金支持。同时国土管理部门将进一步加大土地管理,保障廉租房、经济适用房以及中小户型住房的土地供应,打击开发商囤地。

值得注意的是,在房地产步入“双核时代”之际,嗅觉灵敏的开发商已经开始寻求新的开发模式。就在不久前,万科董事长王石透露,万科建造的首个廉租房试点,将于2008年6月迎来广州市民入住。他同时表示,万科将大规模建造低收入群体住房。万科的做法或许有些超前,但是,“在土地、信贷等政策都向保障性住房倾斜以及紧缩土地、信贷的情况下,开发商正处于‘腹背受敌’的窘境。”聂梅生向记者表示,在新的背景下,开发商的发展模式也要调整。

尚 证

楼市播报

权威学者预测:明年商业地产首先开征物业税

“财政部门本来要在今年正式试点开征物业税的,但由于种种原因未启动。”在近日举行的“改变城市的力量”中国地产峰会上,北京大学不动产研究中心主任冯长春在接受记者采访时如是说。作为物业税政策研究制定工作的参与者,他告诉记者,物业税可

能明年试点,而且最先从商业地产开始征收。冯长春解释说,由于商业地产、写字楼等牵涉面积比较少,所以物业税最先从商业地产开征。继而将征税对象扩展到拥有多套住宅的业主,逐步实现只要拥有房产都应该纳税。目前,财政部门已经在对

如何评估不动产、物业税税基和税率等问题进行研究。在房地产领域,物业税有增加房产保有环节成本、抑制投资和投机性需求的作用。目前,全国已有十省市开始物业税“空转”运行,引起了业内关于物业税明年将进行“实转”的预测。丁 蕊

楼市现场

走出观望 创造奇迹

伟业·芝华室 12月16日开盘



往年房地产的“金九银十”在今年表现的不再那么眩目了,特别是新政以后,郑州市的房地产市场成交量开始下滑,而伟业·芝华室的开盘却创造了奇迹。

由河南伟业建设投资集团有限公司投资开发的伟业·芝华室项目自9月初亮相开始,就预示着该项目的不凡之处,据记者了解,该项目一经亮相,其售楼部就忙忙碌碌起来,每天的来电来访都让置业顾问应接不暇,是炒作还是事实?为了揭开这个秘密,记者在开盘当天采访了伟业集团的部分负责人。

在华丽的开场炫舞之后,开盘仪式正式开始。当伟业集团副总经理袁淑贤、伟业集团芝华室项目总经理郭宝卿、伟业集团副总经理陈月梅、水木良行(中国)地产服务机构董事长徐杰共同开启香槟,与现场嘉宾举杯共庆的那一刻,现场礼花齐放,气氛达到了

高潮,随后紧张的解筹活动也正式开始。

解筹活动一直持续到下午5点,到场的客户基本都选到了自己满意的房子。伟业·芝华室,在新政策出台后让购房者彻底走出观望,在冬日里掀起了火爆的抢购热潮,首批房源劲销80%,成交率100%。据伟业集团副总经理袁淑贤讲,伟业·芝华室能获得市场的青睐,靠的不是运气,也不是某种概念的炒作,而是真正做到了为品位人士、都市名流提供一个“印证自我”的“奢侈名流圈”。因为,五星级酒店、国际化娱乐场所、高档餐饮、高尚住宅的聚集之地必定是一个城市的“奢侈区域”。在郑州,未来大道以东,金水路以南,郑汴路以北,就是这样一个无法取代的“名流生活圈”。

据伟业集团芝华室项目总经理郭宝卿讲,作为伟业集团2007年高端精品物业的代表作,伟业·芝华室不仅引入了双气,还首次重金引入了国内最先进的新风系统,让每位居住者24小时都能呼吸到高品质的新鲜空气,也因此被业内专家称之为“会呼吸的房子”。值得一提的是,芝华室把面积做到了极致,39平方米拥有独立厨卫的1房,63平方米也能做到2房,115平方米3房的绝版多层。因此伟业·芝华室能够在寒冬引起抢购的热潮也就不足为奇了。

另据悉,伟业集团在新乡的地王项目已经起航,开封项目也在紧锣密鼓的进程中,这标志着伟业集团“全省化发展战略”已经迈出了坚实的一步。伟业集团将继续加大在郑州及其它17个地市的开发力度,争取将更多更好的精品物业奉献给广大客户。

秦珂 文旭

楼市郑州

旗舰公寓 诱动全城

鑫苑 WeHouse 国际城

12月22日开盘

WeHouse 国际城,汲取鑫苑(中国)十年地产开发的精髓,以金水路棉纺路中心城绝佳位置和鑫苑品牌号召力,入市即引起全城瞩目,出乎意料同时也在意料之中。

WeHouse 国际城为鑫苑·国际城市花园的公寓部分,坐落于40万平方米成熟大社区的绝佳位置,紧邻棉纺东路,市中心首家开放式大社区、大花园、大配套、大物业、大品牌国际生活区,一座全新的国际精英公寓。

WeHouse 国际城紧邻郑州新兴的中心城财富涨幅板块,金水路、棉纺东路、解放路立交桥围合流金地段,占据市中心亿万配套,生活、投资价值赢尽全城。

10万平方米临街建筑群,国际极简主义建筑风格。1500多套旗舰公寓,由名师专业设计打造,每一处居住空间都完全按照人体舒适功能需求设置。WeHouse 国际城的高档外立面和先进建筑材料,更是突破传统公寓的建筑标准,时尚动感的完美流线,让每一个居住其间的人尽享生活尊崇感受。

24000平方米社区商业配套,鑫苑大品牌实力,荟萃近百种名餐名饮休闲娱乐场所。数十种商业形态,引领时尚主流消费。鑫苑金牌物业服务,让你体验自由居家感受专业贴心服务,国际生活定制服务,保障中原精英舒适生活感受。高品质居住氛围,全权打理琐碎杂务,实现高入住率和高租金收益,一切省心省力。

WeHouse 国际城首创中原空间革新户型设计,小户型大空间宽奢生活领地,专为生活挑剔的精英打造。独具特色40-55平方米国际品质小户型,230余亩大盘社区舒适小空间,魅力生活时尚主张。精准合理空间,定制化家居构建,小空间拥有最大灵动变幻可能。鑫苑国际品牌公寓,小空间尽享生活大局面。

晓娟 文旭