

# 二套房贷首付提高

# 购房者观望 期待房价“刹车”

## 银行——二套房贷首付不低于40%

2010年刚开始，“二套房贷首付将提高至50%”的传闻不绝于耳。在银监会紧急辟谣之后，国务院的相关通知再次明确，利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，要求贷款首付比例不得低于40%，贷款利率严格按照风险定价。

“其实本来就是规定二套房贷首付40%，现在国家是再次加以明确。”近日，记者咨询几家银行的房贷机构时，相关负责人均这样表示。

## 市场——新政出台执行是关键

一些购房者心存忧虑，房地产新政成

败在于执行力度，国家出台的政策都是好的，但最后执行起来却成了“一纸空文”。

“现在银行对贷款人的收入证明、房产证明等要求都很严格。比如，购房者如果说自己的月收入超过1万元，那就必须提供税单来证明，对收入证明是不认的。”太极置业策划部经理周奎告诉记者，除了在首付、利率上的把关更严格，银行还通过考察客户收入稳定性等方式来提高接单的标准，比如对于一些有多次贷款记录且又买高价商品房的客户，可能直接就不批了。

“‘国十一条’中像‘公开房源、明码标价’这些政策对购房者来说都是非常实用的，避免了开发商哄抬房价和捂盘惜售，给购房者一个公开透明的楼市。”一位购房者对记者说道，其实说到底最重要的还是政府的执行力度，只有在监管上加大力度，落实新政才能让购房者真正受益。

## 购房者——观望情绪加强

据数据显示，近几日全市普通住宅销量已表现出跌势，而全市二手房交易在可

售套数方面近五周整体处于震荡上扬的走势。“这说明，新政策的出台，购房者观望情绪开始露头。”河南美景置业有限公司营销部负责人付晶表示，新政策使得二手房交易成本增加，很多置业者选择了暂时观望。

记者在某售楼部看到，销售部现场看房的人寥寥无几。工作人员表示，该楼盘此前有很多意向登记的客户，最近却很少有人来，购房者观望情绪进一步变浓。李女士是二次置业来看房子的，她告诉记者：“目前的房价太贵，所以只是想先看看。”她认为，新政对普通改善型置业影响仍较大，会继续观望。

“今年个人住房转让的营业税免征时限由两年恢复到5年，契税优惠幅度也降低。这一切不仅将提高炒房者的资金成本，更向市场持续释放了楼市可能踩‘刹车’的信号，因此，引起市场观望情绪的蔓延也是合乎情理的。”一位业内人士表示。据悉，在国家调控政策频繁出台、优惠政策到期的环境下，有部分购房者已经开始观望，此次信贷政策调控，可能将加剧市场观望情绪的蔓延。

文旭

## 各地收紧“二套房贷”

期，在这一揽子的政策紧缩效应下，楼市火爆的局面恐怕将难以持续。

### 杭州：二套房贷全面收紧

最近，杭州的各大中介公司陆续接到一些银行的电话，说是二套房贷首付两成，利率七折的优惠取消了。

业内人士表示，二套房贷全面收紧，主要是出于保障信贷安全和稳定楼市的考虑。其实，之前银监会就曾多次要求银行严格执行政策，只不过银行在具体操作的时候还是会打折扣。

### 深圳：二套房贷仍在“放水”

早在去年8月初，深圳银监局曾要求各家银行不得变相放松二套房贷政策。但记者近日调查部分地产中介却发现，实际上二套房贷仍然很宽松，甚至拥有三套以上的房产，还可以在银行申请到七折的利率优惠。

专家表示，目前地方政府出台房地产的调控政策对楼市来说作用力都是有限的，总体还是要看中央政府对房地产市场会有什么新的政策性导向，但预计短期内不会有实质性变化。



资料图片

国务院办公厅发出的《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，要求贷款首付比例不得低于40%。此次二套房贷收紧将重创短期炒房者，但对改善性购房者和刚性需求者来说，二套房贷首付比例提高了，该买的还是要买。业内人士称，这可能加剧楼市中的观望情绪。

调控之下，房产市场经过这一番新政洗礼，购房者的购房心理和决策是否会因为政策的影响产生变化?记者走访了市场，从银行方面在二套房贷的实施细则到买房者的购房意向上来看，银行放贷条件的严格，导致多数购房者选择延迟购房，市场上观望情绪上升。



中原家居 栏目责编 冯成刚 电话 13633810755 E-mail: f10755@163.com

## 实创装修指南

### 小蜗居“扩容”有术

随着房价的飙升，购买小户型成为消费主流。许多业主入住后，特别是小夫妻有了孩子后，却发现小户型的家，容量太小，装不下过多的生活用品，家里变得杂乱无章。那么，如何能让六七十平方米的房子看起来像一百平方米的房子那么大?如何增强小户型的收纳功能?本周，记者采访了实创集团郑州公司主任设计师曾繁龙，总结出如下“扩容”术。

#### 在墙面上多做“文章”

空间是三维的，搁置家当不要局限在平面上，还要在立面上做“文章”，要将墙面利用起来，或者安装简易隔板，如果是在承重墙上，还可以安装吊柜。

在客厅里，小空间完全可以舍弃电视背景墙这类设计，既可以把宝贵的墙壁腾出来做些格子、柜子收纳摆放，也可以让整个空间没有大的重点，不至于一下子显小。另外，沙发后的墙面也可以放置几个隔板，放些书报杂志、光碟或者孩子的玩具。为节省地面空间，电视甚至也可以采用壁挂方式或悬挂在空中。

在工作室的墙面上安装墙面隔板，一方面有效分摊了办公桌的重负，另一方面可以起到功能分割的作用。

在厨房的适当位置安装一个墙面支架，甚至可以放微波炉这种大件转移过去，台面一下就不拥挤了。不过，这类功能性极强的墙面隔板或支架一定要买质量好、承重能力强的。另外厨房内的隔架和隔板可以有效地将繁多的烹饪调味品进行收纳。

#### 多置备折叠类家具

对于一些小户型的住户来说，可折叠的家具是节省空间的一大妙方。比如，使用抽屉床、可拉式桌板、可拉式餐台、双层柜、抽屉柜等家具，充分利用空间的净高，增加房间的使用面积。再如，有些书柜上也会附带折叠书桌，平时只用来搁置书本，打开就能变成宽大的写字台，这类家具大大节约了居室空间，非常实用。

#### 利用好每处空间和家具

装修设计时，最好利用某一面墙定制一个能“顶天立地”的超大衣柜，里面有抽屉、大格、小格、挂装空间，无论是服装鞋帽还是换季的被褥枕头，甚至诸多生活用品都可以在大柜中找到“专属空间”。客厅中的电视柜、茶几，最好都选用带抽屉的，增加收纳小件用品的功能。如果卧室不能放下一组巨大的木质衣柜，大可以用一两件小巧、色彩绚丽的简易衣柜来代替，放在房间任意角落或者两件家具的宽缝中，不仅简单实用，而且搬运方便，可以跟着居室的变化轻松调整位置。另外，带滑轮的床边桌、仅60厘米宽的活动书架、窄长的储物架……只要用点心思，居室边角也能被利用得有声有色。

成刚

## 品牌故事

# 创新造就民族强品牌

——中国家居业“美凯龙”式的领航(下)



红星美凯龙上海汶水店外景

有数据显示，2009年，中国家居业已经发展成为一个拥有6500亿产值、年均增长近15%、占据世界70%家居制造量的巨型产业。在经济危机席卷全球的前提下，家居行业的增长速度成为中国经济企稳的典型例证。

在这背后，是以红星美凯龙为代表的中国家居流通企业，在引领行业升级的征途上不断前行的身影。作为2010年上海世博会家居流通业唯一参展商，红星美凯龙迈着铿锵而有力的步伐，“三枪”谱传奇，向全世界展示着中国的力量。

### 第一枪：永续创新赢天下

“生意就是生产创意”，这是作为流通业第一品牌红星美凯龙自创业之初就始终坚持的信条。通过七次对自身的颠覆性创新，如今的红星美凯龙已经成长为在全国39个城

市拥有60家商场，年销售额逾300亿元的超大型企业。对自主创新的坚持，是红星美凯龙实现自我突破和引领行业升级的制胜法宝。

对红星美凯龙掌门人建新来说，振兴民族工业必先振兴民族商业，这正是红星美凯龙的使命所在，也是红星美凯龙自主创新的动力源泉。

2010年，世博会在中国举行，红星美凯龙作为中国家居行业的唯一代表，在世博这个展示中国技术和文化的舞台上，向世界呈现中国人生活的文明和进步。

### 第二枪：民族使命绘蓝图

对中国家居行业而言，升级更多依赖于责任和使命。从人才到资源，从管理到渠道，唯有行业的联合，才能形成集群的竞争力，才能实现行业的升级，而这需要行业共同肩负起使命。

### 第三枪：家居艺术定乾坤

如今，时尚、品位的家居与装修吸引了越来越多的关注。同时，光临家居卖场的消费者已不满足于单纯的“买家居”，而悄然过渡到“逛家居”、“赏家居”的时代，通过欣赏家居艺术、家居文化，提升自身的生活品位。

顺应这一时代特征，红星美凯龙以传播“家的文化与艺术”，引领社会大众高品质的生活理念和生活方式为目标，致力于建设传播家文化的公园式商场。

2009年，红星美凯龙签约了全新的形象代言人，以大S的时尚之美与小S的家庭之美，为整个家居行业注入了一股清新的美丽风潮。2010年，世博全球盛会更为红星美凯龙向世界展示中国家居艺术与文化的舞台，让中国家居真正屹立于世界商业品牌之林，也向世界诠释来自东方的人居智慧。黄晓娟 冯成刚

## 超凡装修课堂

### 玻璃添时尚 慎用无遗憾

尽量选用钢化玻璃 记者走访了一圈市场，目前大多数玻璃厂家都表示，除了极少数品种，大部分玻璃都可以按照客户的要求加工成钢化玻璃。超凡装饰企划部经理熊从辉表示，安全起见，家装中如需安装玻璃门、玻璃玄关、玻璃隔断等易受到外力的地方，建议尽量采用钢化玻璃。

钢化玻璃也有弱点，它的四个角易碎。如果您购买了钢化玻璃并且

打算自己取货的话就得注意了，在搬运的过程中一定要垂直搬运和摆放。

#### 玻璃装饰需谨慎

虽然玻璃制品很多，但如果将玻璃作为装饰品，在选用和安装时也应该注意相应的事项。例如，有的家庭喜欢用玻璃来装饰墙体，不仅可以提升空间的亮度，而且十分环保。熊从辉表示，需要贴玻璃的墙一定要可以承受一定重量的实体墙，不然极易导致墙体变形、玻璃破碎。用于吊顶的玻璃则不能

过厚，一般控制在5-8厘米。

#### 正确安装保安全

玻璃为易碎品，因此采用正确的安装方法很重要。专家表示，镶嵌槽的方法是最高安全、最常用的玻璃安装固定方法。对此，一方面，消费者首先要选购质量过硬的产品，可以请厂家亲自上门安装；另一方面，可以选择钢化玻璃或夹丝玻璃，这样玻璃即使因为受力不均而爆裂也不会对人体有伤害。

晓娟

## 楼市资讯

### 正商地产新员工培训首战告捷

1月23日，正商地产2010年首次新员工培训在白云鹤商务中心会议大厅隆重举行。本次培训参训学员包括2009年10月7日后入职的新员工和物业公司案场助理以上的管理层人员，共计五十余人。

该培训旨在推动新员工更好地融入企业文化，熟悉并严格遵守规章制度，提高执行力，快速在正商成长起来。培训形式以讲师讲授和学员分组PK为主，每个课程都有互动、讨论环节，增强了学员学习的积极性，深化了培训的现场学习效果。公司高层亲临现场指导工作，着眼于企业文化的生成基因、企业文化对公司管理的重要影响意义和未来企业的战略走向，深度阐述了企业文化的各个方面，使学员们最大程度上经历了一场企业文化的洗礼。

与会的公司高层管理人员还与新员工进行了互动座谈。热情、积极的提问和建议，彰显了学员们对成长的强烈意愿和对公司未来良好发展前景的笃定。高层管理人员也分别对新员工的问题进行了精彩的解答，他们鼓励新员工，尤其是刚刚走出象牙塔的职场新人：发自内心地理解并接受企业文化，积极融入公司，踏踏实实做好工作，与正商一起快速成长。

朱华

## 楼市瞭望

栏目记者 黄晓娟

### 北京：二手房价三年涨120%

据近日发布的《北京二手房市场年度分析报告》显示，自2007年1月至今年1月的三年间，北京二手房价格上涨了120%。其中，大兴和昌平上涨最快，西城和东城房价最贵。

统计显示，在过去三年中，北京二手房市场的年度成交价涨幅分别为41.86%、-9.52%和64.72%。除了2008年受全球金融海啸和2007年底政府出台多项调控措施导致房价出现下滑外，2007年和2009年的二手房价均呈现大幅上涨的态势。

在过去三年中，房价涨幅最大的是大兴、昌平和海淀区，其价格指数分别为166%、140%和139%。涨幅相对较小的区域是亦庄、通州和石景山区，但也都实现了翻番。其中，亦庄的价格指数涨了104%，通州和石景山区均上涨100%。

### 上海：楼市成交量创50周新低

地产新政的效果在1月份得到明显体现。据最新统计数据，上周(1月18日~24日)上海楼市仅成交14.19万平方米商品住宅房源，环比再度下滑17.2%。而这已是上海楼市成交量连续第四周下滑。不仅如此，这个成交量也创下了去年2月9日以来的近50周最低水平。

除了成交量的连续下挫外，上海楼市新房成交价格也是一路走低。此前，在去年12月份，上海楼市均价首度突破2万元大关，达到20826元/平方米，并一直持续到今年1月份。虽然有部分郊区楼盘开始小幅打折，但总体而言，开发商和购房者已经陷入了新一轮的僵持状态。

专家表示，随着开发商手持房源量的增加，春节之后供不应求的局面就可能改为供过于求。因为，春节过后开发商就要忙着为新一年的指标开好头而大量推盘，开发商会采用更大的价格优惠和打折促销措施以促进成交。

### 海南：捂盘惜售3天将被“踢”出市场

针对房地产市场混乱、房价快速过快、投资投机性需求旺盛的现状，海南省住房和城乡建设厅(以下简称海南省住建厅)抛出了或许是史上最严厉的惩罚手段。近日，海南省住建厅组织各市规划局、房产局负责人召开会议，提出八方面确保海南居民住房问题，其中强调：对于捂盘惜售、炒房和哄抬价格的房地产开发企业，责令3天内整改，逾期不整改的，将列入黑名单予以曝光，并“踢”出海南市场。会议还强调，今年将新开工建设不少于10万套保障性住房，建筑面积600万平方米，往后逐年增加。

业内人士指出，海南本轮楼市火爆与上世纪90年代的泡沫有相似的背景，因此要警惕由区域发展规划带来的房地产投资过热，并严格执行“国11条”。

## 家装资讯

### 打造国际化市场 红星美凯龙进驻昆明

近日，昆明市人民政府与上海红星美凯龙企业管理有限公司签订战略合作协议，共同繁荣昆明商贸市场，提高商贸服务业、物流业国际化水平。3年内，红星美凯龙在昆投资将达数十亿，打造继上海全球旗舰店之后又一个专业化国际市场，并设立西南地区总部。

红星美凯龙自1986年创立以来，已在北京、上海、天津等地开办了60家连锁家居商场，总经营面积超过618万平方米，成为中国家居行业第一品牌。自进驻昆明以来，得到了昆明市委政府的大力支持，合作列入昆明市重点招商引资项目，昆明市委政府对于红星美凯龙这样的行业龙头企业非常重视，希望红星美凯龙的进驻可以促进昆明现有家具建材行业的升级换代，提升昆明百姓居家文化的品质。

依托各自商贸经济领先和品牌集聚优势，双方将建立长效合作机制，发挥市场机制对资源配置的基础性作用，加强重点产业和骨干企业的经济合作，促进产业东西联动，培育自有品牌和扶持民族品牌，通过提供品牌发展阵地，优化品牌扶持政策，搭建品牌宣传平台，促进互动双赢发展。此外，红星美凯龙西南地区总部也将落地昆明，拓展在昆业务范围。

红星美凯龙董事长兼CEO建新此行考察了在五华区、西山区拟建项目及呈贡新区建设、螺蛳湾国际商贸城。有感于昆明各级政府的大力支持和高效的工作风格，红星美凯龙计划加大在昆明的投资，预计到2012年年底，红星美凯龙在昆投资将达数十亿元，解决近万人就业。

冯成刚