



本报讯 2011年元旦假期,全国楼市与寒冷的天气相比形成反差,新房、二手房市场火热,成交量双双出现了大幅上涨。去年年末相关监管部门均表态,2011年要加强楼市调控,在支持自住性、改善性住房需求的同时,抑制投资和投机性购房,遏制房价过快上涨。但楼市对政策调控似乎产生了“免疫力”,出现冬日市场淡季的火热。

业内人士分析认为,低迷的股市,使得购房依然成为了投资的第一选择。相比严厉的调控政策,市场依然有非常充裕的资金,而2011年元旦处于楼市二次调控后期,几经观望后消费者对房价上涨预期仍然较高,成交逐渐活跃,所以2011年元旦成交较去年相比上涨明显。然而,也有业内人士对楼市趋于回落的判断并不是很乐观。

强大的流动性并没有减少,投资渠道并没有增加,保障房投资今年将进入实体建设的关键阶段,地方政府的投资与强力的监管需全盘到位。专家认为,距去年二次调控已有3个多月,当前消费者对房价上涨预期仍然较高,购房意愿强烈。若1月份成交量维持火热,房价上涨的压力将继续增大。(新文)

《商品房屋租赁管理办法》2月实施

规范房屋租赁行为 维护双方合法权益

本报记者 黄晓娟

无论租客、房东还是业界,都认为《办法》有一定指导意义。“以前政策总是针对普通住宅买卖市场,终于有一条是关心租房市场的了。”刚工作半年的小刘感叹道,如今大量增加的租房需求导致租房越来越难,并且“价格越来越不好谈”。

据小刘介绍,他原本想在大石桥一带租个标准间,心理价位是700元/套/月,可是看了近一个月的房子,房租都在1000元/套/月以上,手头不宽裕的他只能放弃标准间而选择合租。“60平方米的房子两人合租,房东最近还总是想涨价。”小刘表示,对于像他这样刚参加工作的人,租房恐怕都要租不起了。

“选择合租的人特别多,在大石桥这一片,两室一厅的房子在1500元左右。”家中介销售人员介绍,“相对成套的房屋,合租房每一间的价格就便宜多了。”该销售人员认为,从合租房的成因来说,分两种情况。一种是房东单纯为了收益,多隔间多赚钱;另一种是单位租下一套房给员工做宿舍,为了在最小的空间内塞进最多的人,往往采用高低铺的形式,通常一间五六十平方米的房子,最多可以容纳十几个人同时居住。

多数中介反映,从去年年底,租房出现上升势头,主要是部分房东准备收房不租,不少客户被迫寻找新的租房房源以解决居住问题。

此外,还有不少外地客户和大学生准备回原籍过年,回家之前希望能把租房问题提前解决。“随着年底的临近,客户的需求会变得越来越迫切。”销售人员说。



近日,住房和城乡建设部出台《商品房屋租赁管理办法》(文中简称《办法》),该《办法》将于今年2月1日正式实施。其中,不能群租、房东不能随意涨价等条款,都对目前租赁市场中混乱的地方作了规范。

新政要点一:群租行为被禁止

《办法》规定,出租住房的,应当以原设计的房间为最小出租单位,人均居住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。违反规定的,房地产主管部门责令限期改正。

事实上,群租还是相当普遍。一家知名中介的资深经纪人小严不讳言地说,如今很多务工者和大学毕业生都会选择群租,毕竟“价廉”。她坦言,为了迎合租客的需要,一些房东会偷偷将一间房分割成多个单元出租,这样会比整套出租获取更大的利益。

《办法》还规定,房屋租赁合同期内,出租人不得单方面随意提高租金水平。租赁期间,出租人出售租赁房屋的,应当在出售前合理期限内通知承租人,承租人在同等条件下有优先购买权。

事实上,随意涨租金很常见,市民小宋就遭房东涨租金。“在春晖小区住了快三年了,从最初的400元/月到现在700元/月,都涨了好几次了。最近房东又说菜价都涨了,房租当然也要涨。”小宋气不过,到外面找了一圈房子,结果没找到合适的,只能任由房东将房租涨上去。

中介经纪人告诉记者,像小宋这样的遭遇在租赁市场上很常见,“有些房东心态不好,看到人家租的价格高了,自己就跟着把价格涨上去。”

对该项政策,业内的普遍观点是,没有细则很难实施。群租的低租金其实是以牺牲租客的权益和安全为代价。禁止群租虽然可能会推高租金,但是从租户安全及权益等角度考虑,这还是很必要的。

“新办法规定的人均居住建筑面积,将由政府作出相关的规定,但目前尚无标准可循。”国基律师事务所律师陈魁告诉记者。陈魁对责任主体比较担心,“究竟谁来做人户检查?谁来监督?都应该在地方实施细则里明确。否则,责任群体不清楚可能会跟过去一样,使政策流于形式。”

新政要点二:房东不得单方涨租金

“对于《办法》中规定,承租人有优先购买权这一条款,业内人士告诉记者:“同等条件下,包括价格相等、付款方式也一样,一般房东也愿意让租客优先购买。但如果租客需要按揭,另外一个人可以一次性付款,那房东肯定还是不卖给租客的。”

对于该项规定,业内人士认为,在实践中难以执行。陈魁告诉记者:“如果房东随意涨价,难道租客还要通过诉讼程序来维权吗?这么做解决问题的成本太高,不太现实。”陈魁认为,禁止乱提租行为,旨在维护房屋租赁市场的正常秩序。



资料图片

新闻链接

由住房和城乡建设部出台的《商品房屋租赁管理办法》亮相,便引起社会广泛关注。

住房和城乡建设部房地产市场司副司长表示,规范分割出租行为有其现实意义,合理的合租行为仍然受到保护,中低收入人群租房问题可通过保障性租赁住房解决。一是合理的合租行为仍然受到保护。《办法》旨在规范侵害当事人合法权益的分割出租行为,对以原设计的房间为最小出租单位的合租行为并未禁止,承租人仍可在《办法》规定的前提下,选择适合自己的商品住房进行合租。二是中低收入人群租房问题可通过廉租房和公共租赁住房解决。

市场观察

加息冲击楼市 买卖齐陷“纠结”

记者近日走访数家售楼部和二手房中介,发现买卖双方陷入“纠结”。市民李先生一直想投资一套小户型,但最近调控政策密集出台,李先生心里也犯了嘀咕:“由于是投资型购房,我们显然很关注加息的影响。”两次加息后,五年期以上贷款利率提高0.46个百分点。“如果我要贷35万元,每月多支出80元左右,总额就要多出2万元。”

有一套不动产销售员季强预期,单利率小幅调整对房价的影响不大,需要多次调整的效果累加方能看出效果。

“买方裹足不前的同时,卖方也不愿作出让步。最近的成交量下降比较明显,但成交价并未出现松动。大部分卖家表示,如果没有更好的投资手段,投资房产是最好的保值。”21世纪不动产周经理说:“一两次加息,还会不会改变楼市的局面。怕的是进入加息通道,就会对楼市产生较大的累积效应。”他预计,这样的僵局将持续至春节后。

而据记者采访中介了解到,买房人开始“两极分化”。已经看好房子的,怕再加息,催着中介赶紧办贷款手续;而一些只是有计划的购房者开始“缩手缩脚”。从目前来看房的客户中,大部分人产生了观望心理,当下的决定就是“暂停购房”。

“对于贷款人来说,此次加息最直接影响便是月供增多。”交通银行信贷处工作人员告诉记者。在现场办理贷款手续的王女士也担心,如果再经历几轮加息,对于正在还贷的人来说,损失将更严重。而另一些贷款人为避免未来加息致月供大幅度增加,他们打算提前还贷。

中原地产研究总监张大伟建议,不一定所有贷款客户都最合适提前还贷。对于已经签约的7折利率贷款客户来说,现在的利率很低,所以不建议提前还贷。此外,如果等额本金的还款方式还款期超过三分之一时,借款人已经还了一半利息,此时再选择提前还贷,偿还的更多是本金,不能节省利息支出,更应该利用好资金。

张杰

靓盘推荐

栏目记者 黄晓娟



中投汇金城

物业类别:住宅、商铺
开发商:河南中投联合置业有限公司
项目地址:建设路和大学路交会处
推荐理由:中投汇金城占地23.74亩,规划建设4栋高层住宅楼,总建筑面积约16万平方米,其中商业约2.4万平方米,写字楼约1.3万平方米。产业定位于药品、医疗器械批发中心、商业办公等。项目建成后,将对此处医疗资源进行有效整合,形成一个融合国际最新设计理念,集住宅、商业、办公、公寓等建筑形态的城市综合体。

新田生态城

物业类别:住宅、商业
开发商:河南新田置业有限公司
项目地址:荥阳洞林湖
推荐理由:洞林湖新田生态城邻郑州市二七区、绕城高速公路,区域范围近7平方公里。洞林湖新田生态城布局为“以洞林湖为中心,根据坡地地势因地制宜设计多横多纵、多层次结构”,由洞林湖向坡地、台地依次错落的建筑布局,形成水天一色的流畅自然视线。



富田兴龙湾

物业类别:住宅、公寓
开发商:河南兴田置业有限公司
项目地址:新郑市机场路与郑新快速路交会处向西500米
推荐理由:富田兴龙湾是河南兴田置业有限公司开发的一座50多万平方米的意大利风格新古典主义建筑群落。占地512亩,容积率1.4,绿地率36%。富田兴龙湾整体规划为意大利建筑风情小镇,西区规划为低密度低层洋房区,东区规划为低密度多层花园洋房和高层洋房区。

郑州清水湾

物业类别:住宅、写字楼、商铺
开发商:上海升龙集团
项目地址:南阳路西、沙口路东、拖厂路南、刘碧路北
推荐理由:项目总建筑面积约30万平方米,定位为郑州西北区域标志性商业住宅综合体,计划三年时间全部建成。项目地上1-3层为商业,主要由大型购物中心、主力品牌店、休闲餐饮等业态组成,4层及以上由1栋高层办公写字楼、多栋公共建筑组成,地下规划为2层,除地下一层为部分商业外其他为可停2100辆机动车的车库。



中原手机报

服务中原经济区

助力中原崛起 建设郑州都市圈

贺《郑州手机报》更名为《中原手机报》

打开手机看新闻
让世界了解中原
让中原走向世界
流动世界 掌上媒体
彰显独家责任 本土价值新闻

《中原手机报》订阅方式
移动用户:编辑“ZYSJB”到10658300
联通用户:编辑“701”到10655885
电信用户:编辑“180”到106592066
每月3元
新闻热线:0371-67655708

楼市万花筒

2010 楼市 给力新闻事件回放

★全民参与调查空置率

年度楼市新闻榜:★★★★★
回放:去年7月有媒体公布了一组数据:根据国家电网调查显示,全国660个城市住宅电表连续6个月为零读数的住宅达到6540万套,这一庞大的空置房数据立即引发了全民关注。有关“零电费”的数字被国家电网辟谣,称从来没有统计和发布过此类数据。除了网友晒出黑灯照片,不少学生、学者也参与到空置率的调查中来,并提供了精确的数据。郑州某大学生组成的团队对郑州6区的空置率展开调查,结果是郑东新区位居6区之首。

点评:空置率并不是新问题,而是足以反映地区房地产健康与否的一项重要指标。自1995年开始,美国每季度会发布一次空置率,欧洲国家不仅定期发布空置率数据,还对空置房有严格控制举措。

★假破裂+真离婚=假离婚

年度楼市新闻榜:★★★★★
回放:去年4月,第一次楼市调控不仅将二套房首付比例提升至50%,不仅如此,首套、二套房的认定标准从个人改为以家庭为单位。接下来出台的配套政策再次解读二套房政策,以往“认贷不认房”的界定方法被推翻,规定称将以家庭持有的房屋产权数量认定是否为二套房、三套房。正是在这样的政策之下,为了规避二套房新增的首付款和贷款利息,“假离婚”的戏法开始悄然风行。不过后来有规定:只要央行的征信系统中能够查到房贷记录,那么即便离婚后房产判给一方,另一方再贷款购房时也会被认定为二套房。“假离婚”被及时遏制。

点评:从前,在房子不是大问题的时候,不少人信誓旦旦地说,家庭让房子有了生命,没有了家庭房子只是个躯壳。但谁也没有想到若干年后的今天,越来越多的家庭为了房子这个所谓的“躯壳”而甘冒破坏婚姻的风险。对于假离婚买房的做法,很少有人站出来表示“支持”,毕竟离了婚买房并不是一件值得庆祝的事情。

★“限购令”让市场风声鹤唳

年度楼市新闻榜:★★★★
回放:去年9月出台的调控新政中,尽管信贷政策更加严格化,二套房交易税费优惠范围缩小,但最博人眼球的却是随后在全国多个城市掀起的限购令浪潮。限购令一出,不少城市交易量受到影响。不过限购令似乎并没有让各地楼市真正冷下来,进入去年11月后,杭州、南京、武汉、天津等城市的购房热潮依然继续。

点评:从结果来看,限购令似乎并没有想象中那样“来势汹汹”,多数城市进入去年11月份后交易环比大幅上升,几个一线城市交易量下降,但价格仍然坚挺。晓娟