



2010年部分政策完成使命

2011年楼市倾向何方

本报记者 黄晓娟

2010年,楼市政策调控不断,从4月剑指高房价的“新国十条”强劲出台,9月二次调控压阵再到11月央行两次上调存款准备金率,前段时间,商业和公积金贷款又进行了新一轮的利率上调……2011年,部分楼市政策完成“历史使命”,调控政策“重拳”之一的“限购令”也在部分城市退出调控舞台。在诸多政策变动下,今年的楼市风又将吹向哪里?

调控政策之贷款 贷款利率再次上调

据了解,继去年10月20日起央行上调金融机构的人民币存贷款基准利率后,中国人民银行再次决定,自2010年12月26日起金融机构一年期存款基准利率分别上调0.25个百分点,其他各档次存款基准利率相应调整。其中,对房地产市场影响最大的是5年期以上贷款利率,由现行的6.14%上调到6.4%。

另外,个人公积金贷款5年期以下(含5年)及5年期以上均上调0.25个百分点,其中5年期以下(含5年)从3.50%调整为3.75%,5年期以上从4.05%调整为4.30%。尽管知道购房还款额增加,准备买房的张先生仍表示不会放弃购房计划。他说,相比不断上涨的房价,增加的利息可以承受。“尽管公积金和商业贷款利率都有所增加,但是,如果房价仍在上涨,对市场影响不会太大。”

央行加息出乎意料,不仅让多数预期央行年底前暂不加息的经济学家“大跌眼镜”,也让包括“房奴”在内的银行贷款客户感到未来月供增加的潜在压力。

2010年楼市可以毫不夸张地说是在“调控”中度过的,其中,“限购令”是调控中新出现的“词汇”,也是很多地方响应国家调控政策祭出的杀手锏。如今,部分城市的“限购令”已经到期,未来楼市与调控政策的走向再度陷入人们猜测的迷雾中。

“限购令”第一次出现在调控舞台是在去年4月30日北京出台的“国十条实施细则”中,这是全国首次提出的家庭购房套数“限购令”。

而其他城市跟进出台“限购”政策,则是在去年9月底国家出台政策进行第二轮调控后。去年9月30日,深圳紧急出台楼

调控政策之限购令 楼市面临新一轮调控

市限购令,随后,厦门、上海、宁波、杭州等15个城市相继出台包含“限购令”在内的多项实施细则。值得注意的是,在这波集中出台的“限购令”中,大部分都没有注明政策实施时间,但福州、厦门、海口、温州等城市在出台“限购令”时明确提出“有效期限”至2010年12月31日,这也意味着这些城市将成为最早一批解禁“限购令”的城市。

从目前了解的情况看,除了在出台“限购令”时明确提出期限的城市外,其他例如杭州、上海等都很大程度上还将继续执行“限购令”。

随着温州、海口、厦门、福州等城市“限购令”的到期退出,人们也开始猜测市场今

后的走向。地产界名嘴任志强去年就曾抛出自己的观点:“房地产‘限购’政策将在12月31日到期,明年怎么办?”有人认为“限购令”的退出会引发市场反弹,从而致使调控再次失效;有人觉得个别城市限购政策的“有效期”到期会引发其他“暂行”限购政策的城市先后跟风,不过,某房产代理机构负责人表示,这样的影响可能很有限。该负责人表示,“限购令”所提出的只是限购一套房的“指标”控制,没有对市场和购房者造成非常大的影响,现在购房者考虑更多的是“要不要买”、“买哪里”。而接下来楼市的走向,在该负责人看来,大涨的可能性也不大。

调控政策之新年 业内预测第三轮调控临近

随着多项地产政策的到期,业内人士预测,国家为避免因通胀带来的房地产市场泡沫化,短时间之内不会放松。目前已出台的项地产调控手段,再加上潜在的加息需求,房地产市场仍将面临政策考验。

近日,住房和城乡建设部出台《商品房租赁管理办法》,规定出租人在房屋租赁期内不得擅自提高租金。该管理办法旨在

去年,在楼市调控的不断作用下,楼市成交可谓“一波三折”。据了解,去年12月份,不少楼盘都悄悄提高了售价,部分楼盘售价提高了近10%。

相比一手房,市区二手房价格涨幅则更为明显。记者从多家房产中介了解到,二手房价格上涨明显,部分品质较高的二

加强商品房房屋租赁管理,规范商品房租赁行为,维护租赁双方当事人合法权益。敏感的业内人士却感觉到了楼市第三轮调控脚步的临近,并指出,该租房新规或为前两次调控辅助条款。

出台该租房新规,对房屋租赁市场将掀起怎样的波澜?对于《办法》规定出租住房应当以原设计的房间为最小出租单位,有业内人士认为,此举旨在抑制群租

业界观点:未来楼市有望企稳

手房上涨幅度达四五成。

“尽管房价仍在上涨,但房价涨幅已大幅放缓,调控效果显现。”一业内人士认为,随着楼市调控的不断深入和细化,楼市有望趋稳。

对于未来政策走势,业内专家认为,地产行业的调控已经进入常态化,调控短期

转向可能性不大,今年政策与市场的博弈仍将持续,政策松紧趋势将主要取决于房价的走势和整体经济大环境。同时,也有业内人士指出,房价的高企无疑与楼市供求失衡有关。在收紧开发商、购房者钱袋子的同时,政府部门更应增加土地供给,从源头上治理发热的楼市。

新年买房 望闻问切

开发商忙于推盘,购房者忙着看房。当下,郑州楼市中多以现房、准现房为主,为将前期获取的信息进行验证,同时为下一步选房奠定基础,“到现场看房”成为购房者的必修课。选房时不妨运用中医流行的“望、闻、问、切”四字诀,细致查看房子的里里外外,千万不能急于求成,妄下判断。

望)楼间距、采光度很重要

在看房时,楼间距和采光度是购房者一定要考察的项目。

“楼与楼之间距离越大,品质就越高,私密性就越好,采光度才有可能越好。房产的价值,非常重要的一点就是阳光,阳光照射时间越长,房产的价值越高。近几年,郑州市民买房时也越来越注重楼间距和采光。”亚星城市山水职业顾问小利表示,倡导健康住宅的当下,房子受光面大小、朝向以及是否直接采光将会影响住户的生活质量。

冬天看房能最大限度发现房屋采光的问题。冬季找一个晴朗的早晨,看看你选的房子几点能照进太阳。如果大清早就阳光明媚,那么你就不用担心了,冬天能进光,什

么季节都能进光。进入冬季,日照时间短,房屋采光问题就很突出,这时看房就比较容易出现楼间距是否足够大。

闻)开发商及楼盘品质不容忽视

购房者越来越关注楼盘品质、开发商品牌。

对此,美景营销负责人表示,自推出第一批房源以来,美景鸿城一直保持着非常好的销售情况,这不仅得益于其先进的设计理念,也依托了公司的品牌价值。“对开发商来说,要建立和巩固企业的品牌价值,做好产品是关键。要消费者接受,还必须靠具体的楼盘品质。除此之外,开发商还必须能够给客户一个稳定的附加值,这种附加值,人们常常称为服务观念。”我们无法否认,一个信誉度高的企业除了常提到的建筑质量外,还应该充分考虑开发商的背景和实力,这就是品牌问题。选知名度高且实力雄厚的开发商更容易保证入住后的维修及服务品质。购房者看重开发商的品牌,是因为品牌是企业实力的象征,将带来产品品质的预期。高品质的产品不仅仅是产品的自身因素,更多的是产品背后的理念,而理念是伴

随着企业的品牌树立起来的。

问)不能只用眼睛看

翻开任何一本楼市书,户型、绿化、物业、周边配套,这些都是必不可少的元素,而这些都是购房者看房时尤为关注的问题。目前,郑州楼市中有很多现房、准现房,有不少楼盘已有业主入住,此时,购房者不妨多和自己目标楼盘中前期入住的业主进行交流,获得真正的第一手资料。

二手房中心负责人表示,不管是买新房还是二手房,对楼盘评估中一个重要标准就是,楼盘或房屋所在的地理环境和交通情况。公交线路、交通网络是否发达,配套设施、保安系统是否到位等都需要衡量。小区具有良好的自然风景、成熟的人文环境、完善全面的市政配套、便利的交通网线更容易受购房者青睐。

买房不能忽视的是周边的生活服务设施。大型购物中心、教育设施、附近的医疗设施为生活需求提供保障,餐饮、银行、邮局等也要一应俱全。

另外,购房者要仔细研判户型图,业内人士提醒,很多户型图都标明了各种家具的

摆放,其实,设计软件上各种家具都只是一个比例,设计师把家具粘帖到户型图上时,往往出于户型图美观和感知空间的考虑而随意地收放比例。因此,户型图上的家具比例不能轻信。

切)买房目光放长远

面对不断攀升的房价,对很多人而言换房并不是很实际,而此时购房者就必须将目光放得更长远一些,不仅要瞄准当下,也要预测未来。

很多市民看房时,对于房屋本身咨询得比较详细,却忽略了后期的小区环境、物业等,殊不知,这些也是和长久息息相关的,物业好不好直接导致日后生活的方便性;小区环境好不好直接影响到日后生活的舒适度;小区规划不到位直接影响到日后生活的完整性,这些在看房时,切不可忘。

置业专家提醒购房者,要做好选购房子的前期准备,首先要了解自身需求:是需要孩子上学的学区房还是自住,需要多大面积,大概在哪个地段,何种户型等。明确了这些因素,就开始根据需求来确定项目,否则就会费时费力。 晓娟



中原家居

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

“2010中原家居品牌榜”上榜企业风采展示之红星·美凯龙

中原家居业 最佳商场

本报记者 冯成刚

花开中原 赞誉一片

提起什么老是在到红星来购买家居用品,消费者王女士告诉记者,2007年红星开业时就听说,红星·美凯龙以“放心购物”的口号,以“名品进名店”的原则,整合国际、国内2000多个知名品牌,在货源上保证质量,而且是自有产权、自建物业、自主施工设计、独立经营管理的运营模式。当时就感觉到他们这里的商品都是大品牌,上档次,质量好,服务好。几年过去了,我和朋友们在这里消费了很多次,的确让我们很放心,也很舒心。

活动频出 平价亲民

“我记得是3·15期间吧,红星·美凯龙联合省内数十家知名家装公司,在其广场同期举行的省内知名家装企业联展,当时就感觉到红星很有号召力,一下子就把

省内几十家知名的家装公司召集起来集中展示,让我们现场比较,我们家就是那时候定的家装公司。”消费者刘先生称,“后来5·1的时候,他们又搞了一次大活动,应该是迎世博的活动,我记得优惠的力度特别大,那一次我们淘了很多东西,三个卧室的东西都是那一次买的,总共下来省了1万多块钱呢。”

入驻世博 展示形象

2010年的上海世博会举世瞩目,原来只知道红星·美凯龙是中国最大的家居企业,没想到还代表中国家居企业参加了上海世博会。郑州市民赵先生说,2010年6月初,单位组织一次上海世博游,走进中国民营企业联合馆时,看到的一家企业的展示区,感觉特别亲切,当时正在搞一次爱心活动,赵先生说他们一行对这家企业产生了好感,回到郑州后,又看到了那个

熟悉的标志——红星·美凯龙。

爱心涌动 责任为先

红星·美凯龙的每一次活动,我和同事们都十分关注,因为他们每次都会向社会特定的弱势群体奉献一份浓浓的爱心。市红十字会的一位工作人员告诉记者,备受媒体关注的“茶叶妹妹”,如果不是红星·美凯龙的大力援助,只怕到现在还在为病情发愁。自“茶叶妹妹”开始就医开始,直到出院,红星累计捐助了20万元的善款,可以说彻底改变了她的命运。

临近年终,红星·美凯龙又为郑州市儿童福利院及市老年公寓捐助了价值6余万元的款物。回首2010全年,红星·美凯龙的每一步都走得那么铿锵有力,每一举每一动,都为我们展示了一个优秀企业的本色。

家装课堂

家居装修巧选灯具

灯具是每一个家庭的必备用品,选购适合自己居室的灯具却装很多装修者头疼。到底该选择装饰效果好的灯具还是选择具有节能功能的灯具呢。灯具专家详细解析了现代灯具的一些选购方法。

如果倾向于选择节能灯具,那么在选择灯具时不要只听销售人员的推荐,需要仔细查看灯具说明,看它们采用的是何种控制方式。目前市场上主要有两种灯具的控制方式,一种是分组光源,另一种是不分组光源。节能灯具采用的是不分组光源控制法。简单来讲节能灯具在使用过程中可以对所有的灯光进行聚拢,这样的话,光源不会浪费,而灯具本身也不需要提供更多的能量,从而节约了能量。

在灯具的装饰性上,灯具市场上有一个不成文的“潜规则”,设计的越复杂,灯具的价格越贵,灯具的使用寿命也越短。为什么越贵的灯具寿命反而短呢?这主要是因为设计复杂的灯具线路非常脆弱复杂,时间长了容易老化。

需要注意的是,不论选择何种功能的灯具,安全性能一定要考虑,尽量选择知名品牌,选购时还要特别关注一下灯具的生产日期,如果生产日期较长,那么灯具的使用寿命肯定不会很久。 综合



上榜理由——

作为中国家居流通业的第一品牌,红星·美凯龙郑州商场自开业以来就以全新的理念和运营模式不断改变着中原家居行业的消费模式。

2010年,红星·美凯龙通过一波又一波的活动,使许多原本昂贵的高端家居消费品得以走进越来越多的普通老百姓家中,并且以出色的“茉莉花”服务赢得消费者的一致赞誉。

作为中国家居流通业的唯一代表参加上海世博会,向全世界展示了中国家居业的形象、气质和品牌。