

房贷七折优惠“年底终止”是谣言

引起房价小幅震荡

房贷7折优惠“年底终止”是谣言

“去年底出台的住房优惠政策或将在2009年12月31日截止。”近日,这样一条消息在房地产业界和媒体上不胫而走。百度一下,相关新闻达316万条之多。但住建部、财政部等相关部门均无明确说法。这让无数观望中的购房人陷入焦灼。

为了搭上优惠政策的“末班车”,上海、北京等地楼市在10月底、11月初出现了“集中成交”的现象。已经买了房、享受了优惠政策的人们也开始在网上讨论:“我的房贷怎么办,是继续7折,还是随之升高?”

一时间,“住房优惠政策取消”成为当下最热门的话题,甚至引起了房价小幅震荡。然而,事实果真如此吗?

大部分优惠政策并无截止日期

住建部的一位权威人士表示:笼统说住房优惠政策到期并不准确,因为去年底大部分优惠政策条款并无截止日期,仅有转让住房的营业税优惠一项年底到期。

记者随后在梳理相关政策后发现,国家去年出台的关于住房优惠政策的相关文件,共有4份,分别为:财税[2008]137号、银发[2008]302号、国办发[2008]131号和财税[2008]174号。

其中,财税[2008]137号(即财政部、国家税务总局《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》)、银发[2008]302号(即中国人民银行《关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮

幅度等有关问题的通知》),均为2008年10月22日发出。

财税[2008]137号规定:“对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税率暂统一下调到1%;对个人销售或购买住房暂免征收印花税;对个人销售住房暂免征收土地增值税。”

记者注意到,该文件最后有“自2008年11月1日起实施”字样,并没有截止日期。

银发[2008]302号文件则规定,“商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍;最低首付付款比例调整为20%。”该文件同样只明确了实施日期:2008年10月27日,也无截止日期。

唯一例外的是,个人转让住房的营业税减免政策即将到期。国办发[2008]131号和财税[2008]174号都明确规定了,这一优惠政策“到2009年12月31日截止”。

至于营业税优惠政策是否延期,记者致电财政部税政司询问,对方回答:“在相关政策未正式出台前,不便回答。”

营业税是否需要延期?专家认为各有利弊。有利的是,该条款鼓励了二手房交易,对房地产市场形成正面刺激,客观上扩大了内需,有利于居民以旧换新改善居住条件;但负面的则是有可能推动投机性购房,导致住房供求矛盾更加突出,推动房价过快上涨。“从这个意义上来说,营业税优惠取消也罢。”有专家如是说。

“优惠取消”传言从何而来

住房优惠政策,特别是“房贷利率7折”年底到期的消息背后,或许是每年“前松后紧”的房贷变化规律。“金九银十”谢幕之际,二套房贷再现收紧风声,房贷利率7折优惠一律取消的传闻也开始在坊间流传。

记者在查阅相关报道后发现,某房地产投资管理服务公司研究部负责人在接受媒体采访时称:“其实早在今年6月份,刘明康在《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》中,就提及了取消7折优惠政策的意图,但是由于各个银行当时放贷计划还没有完成,各个银行在落实该政策时并不积极。从目前的经济形势和银行完成的房贷业绩来看,取消这一优惠政策是必然趋势。”

随后,媒体报道称,尽管银监会主席刘明康没有明确指出要取消房贷7折优惠,但不少业内人士认为,这是银监会取消7折优惠政策的一个强烈信号。

那么,银监会6月22日发出的《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》,其中到底有没有提及或暗示将取消房贷7折呢?事实上,这份通知主要针对二套房房贷,其中要求“严格遵守第二套房贷的有关政策不动摇”,即二套房贷必须首付四成、利率1.1倍的放贷标准,并重申二套房贷标准不得擅自放宽。

除了所谓“来自银监会的强烈信号”,各银行取消7折优惠的消息也在坊间风传。有报道称,上海光大银

行内部人士透露,房贷优惠利率将调整的消息来自领导层面:“应该不会是空穴来风”。而建设银行上海分行某信贷经理则表示:“我们也刚刚听到传闻,但目前没有任何正式的文件或指导意见。”

传言引发楼市“集中成交”

一些房产中介公司也声称“接到了通知”,并且开始以“优惠到期、欲购从速”作为说服购房人出手的说辞。

一时间,住房优惠政策要收回的消息风声四起,而相关政府部门目前对此传言的态度暧昧不明,令更多的购房者忧心忡忡。

张女士10月底刚在北京买了房,她告诉记者:“我自己算了一下,商贷40万,20年还清,如果7折优惠取消了,仅贷款利息一项,我就要多付出近10万元。”

像张女士这样想搭优惠“末班车”的购房者大有人在。上海佑威房地产研究中心的报告显示,10月上海商品住宅共成交12857套,比9月的12604套微增2%;虽然增幅不算明显,但成交爆发主要集中在下半月,日均成交逾千套。

北京市房地产交易管理网的统计数据显示,在持续了3个月的下滑后,10月北京楼市的成交量止跌,期房和现房分别比9月上漲34%和69%。与上海一样,北京的商品房成交也集中在10月下半月,其中期房住宅的日均成交量从上半月的三四百套升至六七百套。(新华社电)

家装提醒

小户型家具不适合成套购买



终于拿到了日夜期盼的房子了,一阵激动之后,又有烦心事上头:怎样把有限的空间,打理成自己惬意的小窝呢?您别着急,专业人士给您指点迷津。

先选家具再装修

现在的一种流行趋势是:拿到房后先看家具,定了风格再装修,装修的风格跟着家具的风格走,因此家具的选择就很重要。购买家具,首先看个人喜好,建议选择现代感的家具,因为现代感的家具时尚、简约。专业人士提醒读者,小户型的家具不适合成套购买,最好是充分考虑大小家具的包容性、性能的整合,混搭出完美效果。

家具像衣服一样

有人提出家居“轻装修,重装饰”,专业人士认为,家具应像衣服一样,常换常新。在经济承受力之内,每2至3年换一批时尚的家具,随着收入水平的提高,这将成为一种趋势,尤其对小户型而言,家具更应作为“快速消费品”,只要有足够的能力,不妨挑剔一点。

多用“魔鬼身材”家具

巧妙安排有窍门,以楼市上较多五六十平方米的小户型为例,隔开厨房、卫生间,还要保证宽敞的居室,这样的空间说大也大,说小也小,关键看家具怎样安排。专业人士建议最好使用“魔鬼身材”的家具,够用即可,这样既节省空间,又不失储藏功能。市场上畅销的一些造型简单、质感轻、小巧的家具,以及可以随意组合、收纳、移动的家具,运输方便,拆装方便,安排起来也很方便。这样不仅节约空间,增添了房间的功能,而且富于现代感,在以后变换家具的时候,也不用大费周折。

和谐就是精致

专业人员一直强调一个观点:和谐就是精致。小户型选择家具时,不宜求大,而宜求精,可选择扩散性的色彩,如白色作为基调,使空间变得更大,给人清新明朗的感觉。小户型家具也不需求贵求奢,普通的贴纸、贴木皮家具,只要质量过关,就可以考虑。这对小户型的业主来讲,价格既能承受,选择的层面又广,风格还不失时尚。(小夏)

有问有答

复合木地板如何保养?

保养复合木地板的方法很简单。平时可以用吸尘器或扫帚清扫表面灰尘,再用浸湿后拧干至不滴水的抹布或拖把擦拭地板表面。

复合木地板耐磨层若受损,将使地板的防潮功能和光亮度受影响。因此,在地板上行走时,应尽量穿布拖鞋,最好赤脚。给家具的“脚”都贴上软底防护垫。不能使用砂纸、打磨器、钢刷、强力去污粉或金属工具清理复合木地板。

清洁浅色复合木地板小窍门:用抹布蘸取淘米水直接在地板上擦拭,或将淘米水均匀喷洒在木地板上(不宜太多),5分钟后用干抹布擦拭,地板会洁净许多。油渍、油漆、油墨等特殊污渍,可使用专用去渍油擦拭;血迹、果汁、红酒、啤酒等残渍用湿抹布或用抹布蘸上适量的地板清洁剂擦拭;蜡和口香糖,用冰块放在上面一会儿,使之冷冻收缩,然后轻轻刮起,再用湿抹布或用抹布蘸上适量的地板清洁剂擦拭。

前几年,独立采暖对于楼房住户来讲,还是很难接受的一件事情。但现如今,很多人都觉得独立采暖“挺不错”,尤其是突来的大雪,更让人感觉到了自主的优势。但是依旧有很多人

对独立供暖心存疑虑,认为费用太高,其实只要掌握了正确的方法,您的采暖费用不但能降下来,甚至可能比30元/平方米的集中供暖还要低呢。今天,我们就给您说说怎样才能又暖又省钱。

●使用高效散热器

如果您的暖气是老式的铸铁材质或暖气片的数量不够,从长远考虑我们建议您还是及时更换一下,那么一两年内节省下来的燃气费抵得上此次投资。因为,散热器也就是暖气片能否快速升温、快速传导对于供暖尤其是独立供暖的用户来讲至关重要。在暖气升温速度较快的前提下,您可以做到按需开关采暖炉,不在家炉子可以不烧,从而节省燃气;而回家后点燃炉子,室内温度又能够在10分钟内迅速

图解 楼市

超85%青年存在“啃老”现象

买房是最主要原因



人们常用“刚性需求旺盛”来形容楼市的超乎寻常的红火,“安家落户”“结婚购房”是一大理由。但被忽略的是,随着房价的高涨,买房首付动辄需要数十万元甚至上百万元不等,年轻人何来积蓄买房,惟有“啃老”。数据显示,全国有超过85%的青年多少存在“啃老”现象,而买房是最主要原因。(新华社电)

独立采暖的省钱高招

升至18℃以上,又不会影响舒适。

那么什么样的暖气才称得上快速散热呢?据业内人士介绍,进口铸铝、纯铜、铜铝复合、多数国产铝制产品以及扁管水道钢制暖气均升温较快。如果您家配置了上述材质的暖气,但正常供暖10分钟后仍达不到16℃,那么有可能就是暖气片数量不足了,您可视房间的面积、朝向、楼层、格局等适当增加暖气片数。

●不在家可以少烧

省钱最直接的办法当然是少烧燃气,最好人不在的房间就不烧。但是要想实现这样的想法,您家的暖气得具备“特殊功能”——第一是系统具有防冻功能,第二就是我们上面所提到的散热要快。

您家的采暖炉如果具备自动防冻功能的话,当供暖管路里水的温度低

于3~4℃的时候,炉子就会自动点火防冻。如果炉子没有全自动的防冻功能,您也可以将炉子一直保持开的状态,并将供暖档调整至冬季运行(通常标注为雪花)挡位,这样炉子会保证系统低温运转,从而既节省燃气又不会导致系统冻坏。

除了出门可以不烧之外,您不使用的房间也可以关掉或开小供暖阀门,但前提是您家的供暖系统采用的是并联系统。如果您家的暖气都是串联的,就不能随意关闭或关小单组暖气了,这会导致整个系统内的热水被关闭或变少。当然,如果您请专业人员在每组暖气上安装三通阀门也可以在一定程度上解决问题。

●加装自动温控器

除了从暖气和炉子本身下手外,您也可以加装一个自动温度控制器来

掌控整个供暖系统。在欧洲温控器是多数壁挂炉的必备配件,而在国内,九成以上壁挂炉都没有先行配备任何形式的简易或智能型的温控器。

虽然壁挂炉的启用运行及出水温度可通过壁挂炉上的相关旋钮进行手动开关和调节,较集中供暖而言,基本上满足了自主控制采暖的一般性需要。但标配壁挂炉的内置自控系统是以炉内水温为控制依据的,不能直接有效地调节室温,也没有分时段自控功能。所以在实际使用中,运行燃气费用偏高、室温不能精确控制、锅炉不能定时启停等问题也困扰了不少独立采暖用户。

如果加装了温控器,系统每天会自动定时提前或延后开关以及调节壁挂炉,那么早、午、晚、夜各时段的室温就可以自动获得高低调整,您也就不

必为早晨起床和下班回家后等待房间升温而挨冻了。其次,温控器改粗放的水温控制为准确的室温控制,加上分时段定室温按需运行,避免过量采暖,又可以达到省气的效果。此外,室温过低时温控器又会强制启动壁挂炉,仅需极少的燃气,便可提供便捷的防冻保护。(陈静)

