

政策收紧预期增强

“盘整”或成明年楼市主基调

中央经济工作会议之后,政府对明年房地产业的调控思路逐渐明晰:9日召开的国务院常务会议决定将个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年;14日召开的国务院常务会议强调,在保持政策连续性和稳定性的同时,加快保障性住房建设,加强市场监管,稳定市场预期,遏制部分城市房价过快上涨的势头。业内人士分析,明年房价过快上涨的态势有望得到遏制,“盘整”将是楼市的主基调。

支持“住房消费”  
不是支持“高房价”

今年以来,随着房地产市场的回升,一些城市出现了房价上涨过快等问题。国家统计局数据显示,今年3月至11月,全国70个大中城市房屋售价各月环比分别上涨0.2%、0.4%、0.6%、0.8%、1.0%、2.0%、2.8%、3.9%、5.7%——连涨9月,且涨幅逐月扩大。涨势从一线城市向二、三线城市蔓延,全国楼市普涨一片。

有关专家认为,一些二、三线城市房价上涨过快蕴藏着更大的风险,后续购买力的不足更容易引发价格泡沫。业内人士指出,今年以来房地产市场的复苏,一个重要原因是得益于国内扩大内需等政策的刺激。目前,内需尤其是消费需求仍有待扩大,普通的住房消费仍将鼓励。但是,支持“住房消费”并不是支持“高房价”。如果房价继续过快上涨,不仅会抑制更多普通购房需求,更会透支行业前景、危及长远发展。

“四箭齐发”  
加强对市场调控

14日召开的国务院常务会议要求,按照稳定完善政策、增加有效供给、加强市场监管、完善相关制度的原则,继续综合运用土地、金融、税收等手段,加强和改善对房地产市场的调控。

具体来看,主要包括4个方面:供应方面,增加普通商品住房的有效供给;信贷方面,继续支持居民自住

和改善型住房消费,抑制投资投机性购房,并加大差别化信贷政策执行力度,切实防范各类住房按揭贷款风险;监管方面,继续整顿房地产市场秩序,加强房地产市场监测;保障性住房建设方面,继续大规模推进保障性安居工程建设。

有关专家认为,从上述论述来看,未来住房政策将采取“有保有压,区别对待”的方式。关键问题是调控的时机和力度如何把握。“我们在接触北京一些房地产监管部门时发现,其实他们对市场同样困惑和模糊,如何平衡高房价与平稳增长之间的矛盾是个很困难的话题,如何做到‘有保有压’?在实际操作中很难掌握这个度。”北京房地产专家李文杰称。

另外,市场对如何抑制投机和投资性购房行为的问题也很关注。“这与我们对房地产政策‘收放并举,宽严有别’的预期是一致的。政府明年将继续鼓励和支持居民自住和改善型住房消费,保证房地产市场需求主

力的稳定。”上海一家大型房地产企业高层表示。该人士认为,对差别化信贷政策由于尚无具体条款,还难以断定对市场的影响程度。但从商业银行对房贷的积极态度来判断,差别化信贷政策难以完全落到实处,对市场的影响将大打折扣。

有北京开发商透露,有关部门可能对房地产上市公司再融资进行更加严格的审批,以缓解资金大量涌入土地市场带来的泡沫。此前,房地产上市公司的再融资方案已经增设了国土部审核一关,目的也是对房企融资圈地的行为给予控制。

对于保障性住房建设,多数开发商认为,因为保障房入市尚有一至两年的周期,对目前的供给紧张影响有限。而从以往的经验来看,各地保障房建设动力不足,实际建设面积与计划面积相比常常出现缩水。但加快保障房建设的提法,可能将有助于缓解市场对房价上涨的预期。

(新华社电)

家装提醒

板式家具不是低档家具的简称

很多人以为板式家具就应该便宜,甚至认为板式家具是低端家具的代名词。“材质并不能完全代表价格,即使是板式家具,也可能比全实木家具卖得贵。而材质更不能代表品质,劣质的全实木家具在品质上完全无法与优秀的板式家具比较。”有板式家具经销商如此说。事实上,高端的板式家具贵过实木家具。比如智牌·米兰国际、富兰蒂斯、羽丰,一组客厅视听柜售价约2万元,对于它们来说不是新鲜事。

实木贴面家具  
市场量不大易忽视

在《木家具通用技术条件》实施之前,没有多少人将实木贴面家具称为实木家具,它是在家具表面可视的范围,包括面、框架结构都是纯实木(比如用不知名的杂木),只不过在实木之上又贴了实木木皮(比如柚木、水曲柳等昂贵点的实木木皮)。记者在市场上发现,这类家具虽然不多,但隐蔽性很强,很多促销员将其当做全实木家具推荐给消费者。

优点:价格便宜

仅从外观看,实木贴面家具与前两种实木家具没有差别,但实际上,实木贴面家具基材材质的成本最低,所以价格相对应该最为便宜。实木贴面家具的线条最为优美,设计也更为简约时尚,在实木家具中,是性价比最高的产品。

缺点:最重工艺

实木贴面家具最讲究工艺,如果工艺不精,贴面很容易起泡甚至脱落。消费者在购买家具时,一定要详细问清楚,然后看贴木皮处的工艺是否平整。

鉴别方法:细看木纹疤结

鉴别“实木家具”的种类其实不难。一般来说,为表现木材真实的纹理,厂家一般只会在表面涂饰清漆或哑光漆。

首先看封边。全实木家具都是用实木制作,因此没有封边条。然后看木纹和疤结。

从外观上看,实木贴面家具与全实木家具完全没有差别,没有封边,木材的自然纹理、手感及色泽都和全实木家具一模一样。不过,仔细看其隔板、侧板、底或者顶的材质,就会发现木纹与主材的纹路完全不同,因为在这些部位,它使用了成本更低廉的其他木材。如果是板木结合家具,虽然木纹相同,但可能不会



有疤结。在柜门、台面上仔细观察,如果发现木纹不同,或者在隐蔽处都没有疤结,可以肯定,该款家具是实木贴面家具。

板式家具  
表现形式丰富

板材家具是以人造板材为基材、使用五金件连接而成的家具。常见的人造板材有胶合板、细木工板、刨花板、中纤板等。

板式家具常见的饰面材料有薄木(俗称贴木皮)、聚酯漆面(俗称烤漆)、木纹纸(俗称贴纸)、PVC胶板等。后两种饰面通常用于低档家具,而天然木皮饰面、钢琴烤漆用于中高档产品。目前市场上一些

板式家具的贴面越来越逼真,光泽度、手感等都不错,钢琴烤漆的工艺也日渐精湛,当然价格也很昂贵。

优点:外观出众

板式家具受人欢迎主要是因为它具有多种外观,款式新颖、色彩鲜艳、木纹清晰以及不变形、不开裂、防蛀、价格适中等优点成为家具类别中的新一族。可以说板式家具在外形设计变化更多,更具个性。现在市场上销售的现代家具大多为此类家具。板式家具的结合通常采用各种金属五金件,装配和拆卸都十分方便,加工精度高的板式家具可以多次拆卸安装。

缺点:不环保

板式家具的缺点多在不环保上,比如在于有些厂商以刨花板等材料

生产,而贴面又没有将其全包上的话,易释放对人体有害的甲醛。使用甲醛超标的人造板生产的家具,会造成室内环境的污染。消费者在购买时要注意,可打开柜门或抽展闻一下,如果有强烈的刺激气味,则多属甲醛超标,不宜购买。

如何鉴别板式家具

判断板式家具好坏的第一步,就是辨别其用何种板材。打开柜门,在合页槽和打眼处仔细观察,可以看出板式家具用材是密度板还是刨花板。一般来说,合页槽和打眼处都裸露出内部构造,刨花板剖面类似蜂窝状,结构粗松,密度板内部结构均匀,密度适中,所以很容易看出是刨花板还是密度板。

其次就是判断板式家具用什么贴面。高档的板式家具一般用实木贴面,常见的有黑胡桃、樱桃木、柚木、水曲柳、楸木等。联邦也有贴实木木皮的家具,健威的樱桃木系列、曲美的橡木系列、皇朝圣木系列都是实木皮贴面家具。

贴纸是指板材表面贴三聚脲胺板、木纹纸等化学饰面板,健威的白橡系列、红苹果、香港皇朝、嘉豪何室在贴纸家具中工艺最精湛,达到几可乱真的地步。

要搞清楚家具是贴木皮家具还是贴纸家具,最简便的方法是观察花纹,实木贴面有自然的节疤、色差及纹路变化,再有就是用手触摸,手感不同,实木贴面有凹凸感、立体感。其次就是注意封边材料的优劣,封边有没有不平整、翘起现象。

板式家具烤漆工艺越来越先进

在低端板式家具中,还能见到传统的上漆工艺。而中高端板式家具,则多为烤漆,目前最好的要数钢琴烤漆板式家具,这也是板式家具最常用的表面工艺。

据记者了解,目前最多的烤漆为8层,一般优质的板式烤漆家具都为6层烤漆。

烤漆家具基材一般为中密度板,表面经过打磨、上底漆、烘干、抛光而成,分亮光、哑光及金属烤漆3种。板式烤漆家具的优点是色彩鲜艳,视觉冲击力强;防潮、防水性能优越;易清洁,不渗油,不褪色。

(王尚)

有问有答

一房多卖可要求  
双倍赔偿

市民王先生问:我看好了一套二手房,交了定金5万元,中介费3万元,后来发现房主将房子又卖给了第三方,我能要求房主赔偿吗?

律师解答:您可以直接起诉出卖方,要求双倍返还定金和中介费。若房主还没有办理房屋过户手续,且第三人还没有支付全部的房款情况下,您可以申请法院查封这套房屋。(京时)

家居小贴士



把好门先选锁

锁具,虽然是一种并不起眼的小五金商品,但是它却与人及社会有着十分密切的关系,关系到每一个家庭的安全。如今市面上的锁具种类繁多,就门锁而言,按形状,门锁可分为球形锁、执手锁、插芯锁、呆锁等。球形锁和执手锁具有锁、拉手和碰珠3种功能。呆锁要另外安装门拉手。

按用途,门锁又可分为户门锁、卧室锁、通道锁、浴室锁等。一般来说,您在选择门锁时,要根据门所属的空间的功能来决定。

户门锁:一套居室的大门是保护家庭财产的最重要的关口,因而它的防盗性能要求比较高,所以又称保险锁或防盗锁。目前好的大门防盗锁多用钢材作为主要材质,而非过去的铸铁。钢材比铸铁有更高的硬度和坚固性,盗窃者不容易锯开,因而也更加安全。如今有一些进口锁所用的材质是一种叫做“粉末炭钢”的材料,具有超强的耐磨性,能给家庭带来更大的安全性。

卧室锁:卧室空间最重要的就是私密性。一定要选择能够在门里边将门插上的锁,这样才能保证卧室这个私人的空间不被打扰。同时卧室的锁又不能像大门锁那样太复杂、难以开启,因为你才能保证居室生活的便捷。

通道锁:起门的拉手和撞珠的作用,没有保险功能,适用于厨房、过厅、客厅、餐厅及儿童间的门锁。

浴室锁:安全考虑在首要。合适的浴室锁应该是这样的:(1)可显示里面是否有人。(2)设置特殊弹簧,必要时用硬币即可拨开弹簧锁,这样里面的老人、小孩在浴室中遇到危险可以得到及时的救助。(3)具有防锁死功能,防止因风吹等意外因素造成浴室门锁死。

(新晚)

房地产、家装、  
建材、太阳能行业  
监督热线

为了有效规范房地产、建材、太阳能、家装等行业的经营行为,预防欺诈消费者行为的发生,引导市民正确消费并树立正确的维权意识,周口日报·房地产工作部特开设新闻监督热线,欢迎广大读者及时拨打热线提供新闻线索。

新闻热线:13346830008  
13353940198 13592221006  
13592221001 13592220033