

2009年房价坐上过山车

为2010年留下了什么

追不上房价加速的故事情节,在过去10年间屡屡上演(2008年金融海啸冲击下的市场为特例)。然而,2009年房价的价格反弹幅度之高还是出人意料,而且,这是在经济前景尚不明朗的情况下发生的。

2009年的这种走势也给2010年留下更多不确定性。

这种不确定性首先是在经济掣肘和高房价舆论压力双重指标作用下的政府态度骑墙;其次是市场泡沫吹大了之后的后市难料:房价和交易量不断刷新历史纪录,地价在以央企为代表的非传统地产主营业务企业加入竞争后被迅速推向新的价格平台,且毫无扭头迹象;第三在参与者心态上,房价永涨不跌的神话似乎一统天下,而这种判断出奇统一的心态同“一年翻一番”的涨法一样,明显不符合标准的理性走势图。

其一,政府态度,刺激还是打压?2009年开端,房地产行业是在政策呵护和相对宽容的社会舆论环境中开始的:2008年年底出台的一系列刺激内需政策生效,交易环节政府让利减免买卖相关税费,初次购房和“改善型”需求银行贷款首付一律低至两成,还享受7折利率优惠。

然而到了2009年年末,却先是取消营业税“红包”,然后把土地款首付比例提至50%、打击囤地、出台“国四条”等等“打压”政策。平静一年的政策面在“保持刺激经济方向不变”的大基调下,以高层不断放出对房价过高的担忧声音为结尾。

其二,脱缰之市场野马,什么时候到头?人们往往拿2009年和2007年

作对比,不同的社会经济背景,类似的特征:天价房频现,土地价格不断创出新高。

在交易量上,2009年创下了有史以来的新高,中国约消化了全世界50%的房子。以北京为例,全年二手房的交易量超过25万套,超过过去3年的总和。

在价格上,从年初的“小阳春”到四季度的狂澜突进,热点区域的反弹高度甚至超过100%,某些热点城市房子火爆的程度让人瞠目结舌。比如传统热点城市北京、上海、深圳、广州。比如在“国际旅游岛”概念刺激下的海南三亚。比如全运会举办地、次热点城市的代表济南,坐地涨价的现象比比皆是。

土地价格水涨船高,地王频现,面粉贵过面包比比皆是。从北京广渠路10号地开始,史上有纪录的地王数字屡屡被刷新:上海长风地块破上海纪录,北京顺义22号地破京城年度总价和单价纪录,广州亚运城以255亿元人民币成交额年度收官,创有史以来地块总价历史新高——更让人吃惊的是,在年末政策打压倾向明显时,依然有区域性高价地块频繁成交。

市场参与者的心态,也经历了从观望到参与、癫狂的过程:年初看看,年中动心,年底价格上涨上去了拼命追涨。目前的状况于买家而言,普通住房排队,高端住房排队,连别墅也要排队托关系,需求层面无论是“刚需”还是投资保值热情仿佛一夜之间被激发;于卖家而言,开发商以及同开发商有交情的人俨然成为这个社会最有面子

的人;从年初的乏人问津,到积极促销生怕赶不上“小阳春”末班车,年末捂盘惜售,生怕卖便宜了,开发商的心态也在发生显著的变化。

其三,在流动性过剩的背景下,楼市是否又要吹一个大泡泡?

同2007年相比,2009年的市场方向从货币角度出发,共同点是通胀压力下的理性选择。买房者要么是出于投资保值需求,“再不买就更买不起了”;要么是因为通胀预期,货币贬值“持有房产比存银行划算”,资产实现了从银行到房屋的一次大搬家。于企业而言,2009年在外需整体乏力投资无门的情况下,资金只有往债券房地产等虚拟市场流动,以央企为代表的非地产主营业务企业拿地,多是出于此类考虑。

泛滥的流动性是明显的,为刺激经济投放虚拟货币,政策选择合乎逻辑,而吹出来的这个地产泡泡也合乎工具理性。那么2010年,流动性会收紧吗?是继续吹这个大泡泡,还是挤压些水分出来?

中国的房地产市场是政策市,2009年市场繁荣多拜政策所赐,这是获得评论高度认可的观点。而上述市场现象多可以解释为政策“打鸡血”的效果,因为支持中国经济“三驾马车”之一的进出口不行了,政府必须要扩大内需,不得不扶持房地产发展以拉动上下游50多个行业的复苏。而在政府不再扶持之后,2009年12月,交易量骤降,这似乎预示着某种方向性的态势变化——一旦政府撒手为常态,还疯得起来吗?

(中青)

2010年,迎接智慧家居



装修是件琐碎的事情,从选择装修公司,到施工选材,一直到家具配饰和入住,要经历的太多太多,让自己轻松应对,惟有发挥你的大智慧。

装修是件需要智慧的事情,而且需要的还是大智慧。装修是通往新的家居生活中第一步,或者说,好的装修一定是幸福生活的第一站。

许多聪明的人都知道装修最关键的在于施工,但是如何将施工完美地呈现出来,其实需要太多的工序和合作。而对于消费者来说,装修是一件非常琐碎的事情,如何从选择装修公司,到施工选材,一直到家具配饰和入住,要经历的太多太多。如何让自己解脱出来?光有些聪明恐怕是不够的。

在2010年,更多的人可能会选择整体装修,甩手不管,直接提包入住。但装修现实是,现在的装修公司并没有发展到一个让人完全放心的阶段。

抛开装修的烦恼和无奈,装修的智慧还在于能从中发现乐趣,并享受其中,不管是和设计师的沟通或是自

己在家翻看家居杂志,还是挑选建材或家居以及饰品,装饰家的过程应该是快乐的。

智慧要素

快乐

如何将原本烦恼多多的装修变为快乐,才真正是一件需要智慧的事情。无论是装修风格的确,还是产品与施工的衔接,让装修不给自己带来烦恼?每一个消费者都动动脑筋吧!

环保

环保是所有装修者最关注的问题,绿色健康的环保看似是一个很容易达到的目标,因为大多数的产品和公司都高举家居环保的大旗,但只有智慧的双眼才能看清环保真相。

诠释

对于装修来说,一个作品好不好很重要的一部分在于设计,如果装修公司能把一个空间从毛坯状态开始优化,一直设计到配饰阶段,并且保证各方面的设计师是深刻理解风格诠释的,这需要非常强大的设计实力。然而,当前的家装设计师的设计水平还不够高,只有提升了设计师的水平,增强设计智慧,才能将居室空间装饰好,最终赢得消费者。

精心

家是需要精心装扮的,如果对家不用心,不认真设计布置,也谈不上家居的智慧。自己的家要具备什么功能、搭配什么颜色、使用什么风格,都来自于自己的精心设计,毕竟只有自己才最了解自己的需求。很多看上去让人惊叹并赞叹的家,都是人们一点一滴精心设计出来的。

智慧的设计来自于心,心用到几分,设计就会做到几分。

舒适

舒适度是家居设计的主体,一个

家如果只是漂亮,那就是展示间,并不一定适合居住。所以聪明的人并不会一味地追求精美,而是将舒适度放在首位。毕竟家是自己唯一能坦然放松、无所顾忌的场所,如果在家里,怕碰到画框、弄脏地面,手里拿着一块抹布随时准备“冲锋陷阵”,在家里还不如在外面自在,那就不是家里的主人,而成为家的仆人了。

家居设计中,不管是多漂亮的产品、多美的风格,主线还是家里的人,轻松、舒适的家才是真正智慧的家。

实用

功能性是一个家居设计智慧的基本表现,家是拿来会客、吃饭、睡觉、休闲的场所,它的基本功能就是要有用,而且是满足各种不同的用途。不实用的家,只能当装饰品,没有人会选择。但实用并不代表家里很土,只有功能没有欣赏价值,实用的设计是和漂亮的装饰融为一体的,毕竟,用来欣赏也是家居的另一大功能。

很多实用性的设计,在家居设计中表现得很巧妙,可以用“匠心独具”来表达,这也是一种了不起的设计智慧。

个性

家是个人,所以家肯定要带有个性色彩。没有人愿意和别人的家一模一样,但对于满眼同样的风格、同样的产品、同样的材料,没有人有更多的选择,这时个性的设计就需要靠智慧来实现。

设计从繁复夸张到内敛质朴,从追求奢华到追求设计的轻松,个性的设计在家居现有的基础上,利用已有的空间格局,创造出不同味道的家居风格,个性化的设计,也将给人们的生活带来不同的情趣。

(新京)

有问有答

先交物业费后人住需有约定

市民黄女士问:我购买了一套房子,交房时物业公司要求我必须先交物业管理费,然后才能验房交房。这合理吗?

律师解答:这主要看商品房

买卖合同是否约定交物业费为交房的条件。如果没有约定,那么开发商的要求是没有道理的,买房人可以向开发商主张逾期交房的违约责任。

房屋还贷部分属夫妻共有

市民王女士问:我还没有结婚,家里给我买了套房子,贷款分10年还,如果结婚而房子贷款没有还清的话,房子是否会因贷款的事而定为夫妻共同财产?

律师解答:只要是婚前买的

房子就是个人财产,但是如果婚后还在还贷那么还贷部分就属于共同财产了,而且这样的房子增值部分属于夫妻共同财产。

(京时)

家居小贴士

为冬日的家增添几分生机

冬日,总感觉家不够温暖、不够生机。其实,让您的家生机起来,很简单,选择花草(可以是真的也可以是绢的)装点一下即可。别看这些花草一装扮,既让居室变得有生机,又能为您增添几分情趣。摆设就如以下这么随意就行——



花色“套子”装点居室

不妨给家“穿衣服”

冬季让家居安然过冬,是和我们的健康生活有密切关系的。

保养 夏季空气湿度大,墙、地面、木质家具中所含的水分都比较大。进入冬季,空气逐渐变得干燥,这时可能会因季节变换、气温湿度不同而出现一些问题。如木地板收缩,板与板之间的缝隙加大;墙面与门框因属于两种不同的材质,收缩率不同,所以也可能出现缝隙。这些都是属于季节转换中出现的正常现象。

对于墙面出现的季节性开裂,并不要急于立刻修补。因为墙体开裂说明墙体内的水分正在逐渐挥发,如果这时修补好了,水分仍会继续挥发,墙面仍会继续开裂。因此,应等到墙内水分与外界气候适宜的情况下再进行一次性的修补。

在的日常的生活中,你要注意让居室保持适当的湿度。例如在暖气旁放置一个水盆,或者在屋中放一台加湿器等,都能让居室不至于流失大量水分。另外,在屋中摆放几盆绿色植物,放置水族箱,也能提高居室的湿度。

装饰 在做好居室的保养措施的同时,也要注意今冬家居流

行的趋势,让你拥有一个温暖时尚的家,拥有健康的生活和舒适的心情。

客厅通常是家人经常相处的地方,所以必然最受重视,而沙发在客厅中所占的位置又特别重要,所以对它的要求也高。虽然简约式的沙发仍然流行,但一些厚重又复杂的布艺沙发也渐受欢迎,而且在冬季特别的适合,既可以增加室内温暖的感觉,又赶上了潮流,可谓一举两得。

给你的家“穿衣服”,用各式各样的套子装点居室,把所有的冰冷全都收藏进套子里。根据各人的喜好,选择不同颜色、不同材质的套子。一方面可以装饰我们的家;另一方面,就是这些看似复杂的装饰物品还有许多令你意想不到的实用价值。如给门把手、座椅、电话设计的套子,最直接的功能就是防尘。另外,这对于那些惧怕尘埃的电器也起到了不少安全防尘的作用。

如何让家居温暖而舒适地过冬,如何在这个冬天拥有健康的生活、好的心情,就要看你怎么处理了,不妨参考上面的做法。试试看吧,一定有用的!

(新晚)