

房价飙升到历史新高

楼市能否在调控中走向健康

对楼市而言,2009年是令人困惑、迷茫且兴奋的一年。超宽松的信贷政策下,楼市一夜之间咸鱼翻身,资本从四面八方涌入楼市,短短9个月的时间,各地房价纷纷飙升到历史新高,成交量更是创下有史以来最高纪录。2009年年末,中央政府终于开始出手干涉,一道道新政以前所未有的密度频频下达。只是,这楼市调控的金牌是否召得回已经绑在火箭上的房价?沦陷在“高地价——高房价——更高的地价……”这个怪圈的楼市,肩负着经济振兴之重的楼市,是否能在调控中走向健康?我们只能关注着市场变化,并期待美好。

凶猛 2009

2009年注定是要被所有房地产行业的从业人员以及所有购房人铭刻的一年,这一年,成交量从一片惨淡到遍地火爆,房价也从谷底飙上了高峰。以北京为例,据相关统计数据显示,2009年北京期房商品住宅销售达到了145238套,比2008年的6万套增加了140%。这个数据甚至比销量出现高峰的2007年还要高20%,2007年约为12.1万套。

成交量创历史新高的同时,房价也突破了历史纪录。

据统计,2009年1至11月,北京商品住宅成交均价为13940元/平方米,同比上涨3.4%。从月度价格走势来看,2009年1至12月北京商品住宅成交均价持续上涨,其中12月达到峰值18401元/平方米,与1月相比上涨了70.58%。

组合拳挥来

第一拳

营业税征免时限2年变5年

国务院召开常务会议决定,个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年,其他住房消费政策继续实施。

——2009年12月9日

第二拳

中央要求遏制房价过快上涨

中央经济工作会议指出,要增加普通商品住房供给,支持居民自住和改善性购房需求。

——2009年12月14日

第三拳

国四条

国务院常务会议提出,增加供给、抑制投资投机、加强监管、推进保障房建设等四大举措,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,以促进房地产市场健康发展。

——2009年12月14日

第四拳

拿地首付不低于50%

财政部、国土部等5部委出台《进一步加强土地出让收支管理的通知》,明确开发商以后拿地时,“分期缴纳全部土地出让价款期限原则上不得超过一年,特殊项目可以约定在两年内全部缴清,首次缴款比例不得低于全部土地出让款的50%”。如果开发商拖欠价款,不得参与新的土地出让交易。

——2009年12月17日

第五拳

国11条

国务院正式下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,《通知》要求,对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女),贷款首付比例不得低于40%,贷款利率严格按照风险定价。

——2010年1月10日

第六拳

存款准备金率上调0.5个百分点

中国人民银行决定,从2010年1

月18日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点,这是自2008年6月以来首次上调。

——2010年1月12日

组合拳下市场反应

各地:市场波动强烈

1月已过大半,据北京市房地产交易管理网的数据显示,截至1月17日,北京市一、二手房交易量环比2009年12月同期都大幅下降,其中新房住宅期房环比骤降63.9%,二手房住宅签约降幅更大,达到了73.3%。不过,房价仍然上涨。同期,沪深元旦楼市降温,成都惊现住宅“零成交”;重庆主城区房价重回“4时代”,成交均价4761元/平方米;杭州已经出现部分楼盘借春节前促销打9.7折、9.8折销售。“这已经是一年没有出现的景象了。”杭州的业内人士感慨。而受“降温”政策影响,广州和深圳房地产市场出现反复波动,买卖双方陷入一种僵持观望状态。调控政策出来后,深圳全市成交均价出现回落,并跌破两万元。1月11日至17日才开始止跌回升。广州楼市成交量则明显萎缩。交易量萎缩的同时,部分二、三线城市出现了退房潮的现象。

购房者:陷入观望情绪

新年以来,楼市交易量锐减,消费者沉浸在新一轮的观望情绪中。营业税2改5的政策已经实施,此时的消费者更关心的是价格是否有下浮的趋势。

业主:心态坚挺

相比买房人的焦急,二手房主们可就从容多了。虽说也有部分投资客急于将手中的房子出手,愿意接受小幅的议价,但那些手中有多套房又不差钱的房主,面对买房人的还价态度很是坚决:少了不卖。他们宁可拖到年后再卖,也不愿意降价出让。对于不少人卖房将要增加的营业税部分,不少人都表示,大不了加价把多出来的税费都算进去。

开发商:谨慎开盘

虽然政策风向开始扭转,政府进一步打击囤地捂盘现象,按理说开发商应该趁着去年市场大势的惯性,增加供应,加紧开盘才是,但是,记者调查发现,希望加快速度售房的项目仅仅是少数,大部分开发商也通过谨慎推盘的实行,观望市场。有业内人士告诉记者,现在开发商延期开盘倒不是为了捂盘惜售,等待涨价,主要是因为近期政策较多,对市场形势看不清楚,需要一段时间消化,等看清楚局势后,才会决定销售策略,正式推盘。

开发商看好今年楼市

不担忧目前调控政策

开发商普遍反映近期调控政策对



市场影响不大,甚至有开发商直言:“政策太温和了,对市场只会产生短期影响,目前的观望是暂时的,成交量很快会上来。”

资金足没有降价打算

一位不愿意透露姓名的开发商表示,新政调控很温和,对于开发商来说并没有太大影响。并且,去年开发商们都赚得盆满钵溢,普遍不缺钱,所以对后市比较乐观,认为交易量的下降只是暂时的,一旦消费者看不到降价的希望,在“买涨不买跌”的心理驱使下,还会选择购房。当然,今年的交易量超过去年的可能性比较小。在这种乐观的情绪下,开发商们并没有降价的意愿。

怕的是银根紧缩

一位大型房地产企业的负责人表示,二套房首付提高对市场有一定影响,但不大,紧缩银根将对房地产市场产生巨大的影响,“虽然2009年我们的销售回款比较好,但依然会密切关注信贷政策的变化”。

专家观点

观点1

政策影响初步显现

上海易居房地产研究院综合研究部主任杨红旭:交易量大幅减少主要是受政策影响。

自从1998年房地产市场启动以来,估计从未有过如此密集的房地产调控政策出台。短短一个月的时间内,竟有6次之多,而且政府高层官员还多次表示当下房价不合理,部分城市房地产市场存在过度投机现象。

一连串的调控政策如同金箍一般套在了楼市这个不听话的、精力过于旺盛的顽猴头上,并很快显现出了威力。

观点2

政策过于温和

房地产高级经济师章林晓:国11条中对二套房贷款的规定,相较以前应该说“温和”得多了。2007年9月,央行、银监会就二套房首付比例40%、利率不得低于基准利率1.1倍曾作出过严格的规定。而这次只规定了二套房贷款的首付比例不低于40%,但对贷款利率则留下了“按照风险定价”的操作空间。不管市场向上还是向下,只要有银行为抢占市场份额下浮利率,其他银行肯定会跟进,除非监管部门对“贷款利率严格按照风险定价”这一模糊性表述作出解释,否则在基准利率基础上上下浮也不算违规。

观点3

短期效果难以持续

虽然最近全国各地都出现了成交量大幅下降的现象,而且杭州、温州等城市还出现了大规模退房的事情,但是,业内人士普遍认为这只是短期效应,如果没有新的政策出台,市场交易量很快就会出现反弹,“指望房价今年大幅下降,更是不可能的”。

经济学家李开发:近期由于政策调控,开发商开盘数量少,购房人有市场观望的顾虑,估计有3到4个月的“中场休息期”。

观点4

二季度将是指标

相关人士称,受政策面、基本面、资金面等因素的综合影响和作用,一季度将成为今年最低迷的时间段,而二季度将决定全年市场的整体形态。如果3~4月份市场反弹过猛,导致价格重新飙升,则还会招来更严厉的调控。所以二季度市场会升温,却不会出现高温。

(据新华社社电)

有问有答

中介隐瞒房产信息应当赔偿

市民蒋女士问:我在一房产中介公司看中一套二手房,但该公司员工许某以产权人身份并代表房产中介公司与我签订了《住房有偿转让协议》。该房产中介公司先后向我收取了定金及房款。后经了解,该产权人并非许某。我能要求退还全部款项吗?

律师解答:中介隐瞒房产真实信息,该公司员工虚构并且冒充产权人,主观上均存在严重过错。根据合同法规定,中介应当承担相应的法律责任。所收取的定金及房款应予以返还,如果蒋女士有其他损失的,中介也应予以赔偿。

(京时)

家装提醒

玻璃添时尚 谨慎无遗憾



近些年玻璃制品花样翻新:玻璃门、玻璃墙、玻璃隔断等越来越多地出现在家装生活中。玻璃虽然漂亮,但毕竟是易碎品,选用之前,建议您还是先多了解一些玻璃制品的注意事项,美丽且安全,这样的家装才够完美。

尽量选用钢化玻璃

记者走访了一圈市场,目前大多数玻璃厂家都表示,除了极少数品种,大部分玻璃都可以按照客户的要求加工成钢化玻璃。钢化玻璃的强度、抗拉度和抗冲击力是平板玻璃的数倍,这便极大提高了钢化玻璃本身的安全性;更重要的是,钢化玻璃即使碎裂了,也会变成没有尖锐棱角的颗粒状,因而对人身造成伤害的程度大大降低。由于钢化玻璃自身的性能致使其不易切割,大多数钢化玻璃都是要按照消费者实际使用的规格进行定做的,在市场中很难直接买到钢化玻璃的成品。一装饰公司技术人员表示,为安全起见,家装中如需安装玻璃门、玻璃玄关、玻璃隔断等易受到外力的地方,建议尽量采用钢化玻璃。

钢化玻璃也有弱点,它的4个角易碎。如果您购买了钢化玻璃并且打算自己取货的话就得注意了,在搬运的过程中一定要垂直搬运和摆放。虽然钢化玻璃的玻璃本身很坚固,受到一般外力不会受到影响,但由于其烧制的特殊环境,一旦它的棱角遇到强大外力,整个玻璃便会顷刻间分崩离析,散落一地。另外,钢化玻璃本身有1‰的自爆率,您最好对此有心理准备。

玻璃装饰需多谨慎

虽然玻璃制品很多,但如果将玻璃作为装饰品,在选用和安装时也应该注意相应的事项。例如,有的家庭喜欢用玻璃来装饰墙体,不仅可以提升空间的亮度,而且十分环保。专家表示,需要贴玻璃的墙

一定要为可以承受一定重量的实体墙,不然极易导致墙体变形,玻璃破碎。如果没有特殊要求,贴在实体墙上的玻璃不需使用钢化玻璃。

用于吊顶的玻璃则不能过厚,一般控制在5至8厘米。同时,吊顶使用的玻璃切忌面积过大,一般都会在装修时将吊顶分成格状,将玻璃镶嵌进去以达到装饰效果。

正确安装确保安全

玻璃为易碎品,因此采用正确的安装方法很重要。专家表示,镶嵌槽的方法是最安全、最常用的玻璃安装固定方法。镶嵌槽要保证玻璃与墙体有一定搭接量,玻璃与槽底间要留有一定间隙,以便嵌入橡皮条或注胶来固定玻璃,有利于玻璃伸缩,缓解其他物品对玻璃的挤压。

同时,安装玻璃要特别注意受力点,受力不均,玻璃就很容易裂或爆。对此,一方面,消费者首先要选购质量过硬的产品,可以请厂家亲自上门安装;另一方面,可以选择钢化玻璃或夹丝玻璃,这样玻璃即使因为受力不均而爆裂也不会对人体有伤害。

避免稀料擦拭污渍

由于玻璃表面光滑、质地坚硬,日常清洁并非难事,一般只要用湿布或清水正常清洗就可以,若玻璃上沾有较难去除的污渍,用日常的清洁剂也可以去除。对于厨房这样的“油烟重地”,需要在安装玻璃的时候将光滑的一面朝厨房里,雕刻图案的一面朝厨房外,这样也不会给清洗带来难题。

倘若您家里有小孩,建议您多费心。小孩子用坚硬的金属等物品去划刻表面喷漆或烤漆的玻璃,一是为了安全,二来避免损坏玻璃,影响装饰效果。即使玻璃上面有很难去除的污渍也不要稀料去擦拭,以免将表面图案刮掉。

(京时)