

“全省看楼团”活动启动

本周六“兵”发郑州

本报讯 免费直通车接送、周末两日免费食宿看房、专业人士全程陪同讲解、18家热销楼盘一网打尽……由中原主流媒体房地产联盟共同主办的“全省看楼团”活动自信息发布以来，受到了全省各地购房者的关注，记者从组委会了解到，截止到今天，已经有近500组全省购房者报名参与，周口的报名人数达到120组。据悉，“全省看楼团”平顶山站将于本周六出发，带着本市的购房者赴郑看房选房。目前，“全省看楼团”仍在接受报名，有意者可拨打报名电话：18339462217。

买房买热销

与以往看房团有很大的不同，此次看房团以“热销”为目标，

带领全市民到郑州销售排行中靠前的楼盘实地看房选房，参加本次活动的楼盘是按严格的标准，从郑州几百个在售楼盘中优选的最新热销楼盘，并综合考评开发商的品牌、实力、信誉以及楼盘的规模、品质、性价比等综合因素，集中了郑州最优秀的楼盘。据悉，为了方便外地购房者对郑州楼盘有整体了解及对感兴趣的楼盘进行比较，活动组委会特意制作了此次所看楼盘的地图，地理位置及周边道路交通一目了然。另外，无论从路线、项目、价位的选择，还是读者的需求方面，活动组委会都进行了精心的准备，充分考虑到购房者的各类需求。不管是为家人改善居所，抑或是年轻人筹备婚房，还是看

准时机长线投资者，都可以在路线中找到合适的选择。

选房有专家

“全省看楼团”已经成功举办过多次，也是河南迄今为止成功组织次数最多、购房者参与最多、城市覆盖率最广、涉及楼盘最全、成交率最高的看房团，从组委会了解到，此次报名的许多购房者都是之前参加过“全省看楼团”的人，或者是有亲戚朋友通过看楼团成功买到房子的购房者，“全省看楼团”已经在全省购房者中形成了固定的品牌效应。本次“全省看楼团”为了更好地服务购房者，全程由专业服务团队全程讲解指导，让您迅速了解郑州楼市，选称心如意的房子。

本周六首批看房车出发

“全省看楼团”周口站将从本周六出发赴郑看房，乘车地点在周口饭店门口，乘车时间为周六早上7:40。提醒读者，未报名的意向读者在周六之前都可以报名，已报名读者请随时留意活动组委会的回访电话。

(李海)

为“住有所居”提供制度可能

把保障房体系从最初的销售为主，改为只租不售，可谓是釜底抽薪之计。没有了产权出售、房屋变卖所可能获得的巨大利益，各种关系就不会挤破脑袋打算在经适房里分一杯羹。近日，广东省政府官方网站公布《广东省住房保障制度改革创新方案》。根据该《方案》，全省现有的廉租住房、直管公房和公共租赁住房等保障性住房将合并管理，统一归类为公共租赁住房，只租不售。除已批准立项的项目外，暂停新建经济适用住房。同时，外来工也将纳入公租房轮候范围之内。2009年的全国“两会”上，温家宝总理就提到“住有所居”，要求通过完善的住房保障体系让广大住房困难家庭能够住上廉租房、公租房。2012年，国家确定的保障房新建套数维持在700万套。对于保障房建设，广东乃至整个中国，都在下一盘很大的

棋。广东这一方案的出台，意味着未来以经适房、限价房为代表的销售型保障房将逐渐淡出保障房体系，保障房基本以租赁为主。事实上，这一原则回归到建设保障房题中应有之义——“住有所居”。在保障房仍以销售为主的时候，表面上看，经适房满足了低收入人群的住房需要，但是不断曝光的事件却让人们大为不安。福建上杭县的经适房申请名单引发网民强烈关注，因为申购者中87%为来自政府部门、事业单位的公职人员。陕西阳县同样也因曝出经适房申请者九成是公职人员引发围观。深圳第二次推出保障房时则在长达一年的审核、公示过程中风波不断，一些申请人资料弄虚作假，骗购、骗租事件接二连三曝光，“豪车门”、“豪宅门”、“零资产”等丑闻不绝于耳。以销售为主的经适房到底是低收入人群的“救命粮”，还是权贵者的“饭后甜点”，

实在值得探讨。把保障房体系从最初的销售为主，改为只租不售，可谓是釜底抽薪之计。没有了产权出售、房屋变卖所可能获得的巨大利益，各种关系就不会挤破脑袋打算在经适房里分一杯羹。因为产权一旦确定，那就是雷打不动的利益。去年8月16日，国务院副总理李克强访问香港，离开时带走了一样东西，就是香港的公屋资料。若算上今年，香港公屋(类似廉租房)已经走过57个年头，从最开始的仅仅只有单间空房，到现在的每家每户都有相关配套卫生间厨房等，中间经历了改造、翻新、完善，通过政府和公众人士讨论及监督，700多万人的香港目前已经解决了近一半人口的住房问题。只租不售，为解决“住有所居”问题提供了制度可能。一套经适房、限价房只能满足一户需求，而公租房则可以循环起来，让更多家庭从中受惠。但是，让保障房能够真正循环起来，还需要严格准入与退出

管理。在香港，政府提供的公共房屋租户如在中报入息或资产时作出故意虚假陈述，即属违法，一经定罪，可判最高罚款5万港元及监禁6个月。这些惩罚都将作为造假者的信用污点记录，影响其信用行为。实质性的追究与惩罚机制，使申请者的违法违规成本加大，铤而走险之心由此收敛，从而起到了“净化市场”的作用。目前，内地很多城市开始清理整顿保障性住房市场，加大了资格核查力度，但处罚的鞭子落得似乎并不够重。深圳第二次推出保障房时，面对如潮的质疑，抵挡不住压力的职能部门终于给20名造假的保障房申请人开出了《行政处罚预告知书》，罚款5000元——这是深圳首次开出关于保障房申购的罚单，被喻为“下了狠手”。但是相形之下，骗购保障房所付出的成本实在不足挂齿。保障房体系从销售为主走向只租不售，无疑为“保障”这一概念提出了制度性保障。虽然与销售比，租赁谋利的可能性要小得多，但是只要有利可图，总不乏逐利者的出现。严格准入与退出管理，是实施过程中必须尤其重视的环节。

(南方)



女性购房技巧多 楼盘细节要细打量

随着女性经济独立以及经济收入的提高，女性的社会地位与自我价值也愈发张扬、个性化起来。越来越多的女性成为买房、买车、投资等重要领域的决策者。与此同时，女性购房也有更独特的视角，她们在教育设施、商业配套、周边环境等方面有着独到的选房要求。业内人士建议都市女性购房需注意以下几个方面：

购买教育楼盘应确定是否签约

女性在选购住房时，在习惯

爱护家人、照顾家人之外，随着孩子的出世，会将大部分的注意力倾注于孩子的身上。为了让孩子“挤”进名校，不惜一切代价在名校周边购置房产，甚至为孩子配备专用“书房”，供他们安心读书。购买此类楼盘，应考虑开发商品牌实力，可优先选择已签约学校的楼盘，避免出现后顾之忧。

安全与商业配套应重点关注

女性购买房产这类的大宗物品时，首先注意的就是安全问

题，社区物业是否规范、防盗措施是否配备等都需考虑。除了居住环境要轻松舒适外，周边商业氛围是否成熟也很重要。现代女性业余时间喜欢美容、美体、健身、瑜伽等。因此，买房时，购房者要将自身喜爱的这部分因素考虑进去。

考虑单价更应该考虑性价比

女性购房者在购买房产时，应重点考虑楼盘的性价比，遵循“适合的才是最好的”的买房概念，在买房屋时，应以其所购房屋

的单价与周边楼盘的市场价格相比较，对各楼盘的产品、配套、环境等进行综合考虑，确定性价比高的楼盘后再做定夺。

楼盘细节要细打量

女性购房不应只选择把大部分注意力只放在漂亮的楼外观、景色怡人的小区等。虽然这方面因素固然重要，不过女性方面还是更应该把精力更多地放在室内细节上。例如，室内整体空间、布局是否合理；卫生间功能是否设计规范；采光与通风是否满足居住要求等，这些都是买房时应当考虑的重点地方。

(生活)

银行谨慎下调首套房贷利率

央行发出的“满足首次购房家庭的贷款需求”号召得到了银行层面的响应。近日，工、农、中、建四大行共同提出满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求，在基准利率的基础上，合理定价首套房贷款利率。

此次座谈会提出，要继续全面贯彻落实差别化住房信贷政策，要满足首次普通住房贷款需求，在基准利率内根据风险情况合理定价。

某股份制银行人士表示，现在银行对房贷申请基本上是“一事一议”。按客户资信等级、风险能力，甚至所在地区房地产风险状况等方面进行评估，最后进行利率定价。

除了对首套房贷款利率“松绑”外，四大行还明确表示将提高贷款审批效率。据悉，建行申请房贷最长2周；工行、中行审批时间则在1周左右，这与2011年三四季度时贷款需求需等待1个月至2个月的情况大相径庭。

据了解，去年由于趋紧的信贷额度，银行普遍将首套房贷利率上浮5%至10%，今年年初以来，这种紧张态势开始转变。从今年1月开始，建设银行、深发展等多家银行陆续开始下调首套房贷利率。

市场上曾有呼吁，应对首次置业和首次改善型置业房贷恢复7折优惠利率。对于这一观点，银行业人士表示，目前监管部门房贷政策未调整，仍是首套房贷利率不得低于8.5折，首付成数不得低于30%。“这一红线截至目前暂未松动。”

此外，为配合落实差别化房贷政策，四大行在讨论会上还表示，将积极支持资质良好的开发企业进行有市场需求的普通商品住房建设，增加普通商品房的有效供给。业内人士预计，由于四大行的示范效应，中小银行会进行房贷政策调整。“随着未来流动性宽松格局进一步确立，首套房贷8.5折优惠利率很可能将重现市场。”

(京京)

专家建议 购房时 六七层的位置最佳

留心一下身边的楼市，不难发现，住宅楼越盖越高，越高的楼层还普遍卖得越贵。但是，一套理想的住宅和楼的高度并不能画等号。专家建议，购买楼房时，六七层的位置最佳。

首先，从空气质量角度来说，高层的空气并不像人们想象的那么新鲜，高度在30米以上的，空气质量反而更差。一般来说，楼房的排风口都设在高层，所以对高层的住户有一定影响。此外，钢筋混凝土结构会迫使来自电器设备的电波沿着楼房循环，相当一部分是往上走，直至顶层，所以，高层居民更容易出现头疼症状。

第二，从心理学角度讲，楼层过高也会对人的健康造成影响。身居高层的人容易产生一种“根基不稳定”的感觉，经常会感到内心压抑。在高层林立的小区中行走，人也会产生压抑感。

第三，高层空气相对稀薄，患有某些疾病的人容易产生不适症状，尤其是慢性支气管炎、心脏病、心绞痛、心脑血管病患者，选择高层楼房时更要谨慎。

此外，日本东京大学教授研究发现，久居高楼对儿童的生长发育也非常不利，会导致他们不爱活动、性格封闭等。研究结果显示，住16层以上的儿童比住1层的儿童反应要迟钝得多；住在低层的儿童有80%4岁时会穿衣服，而15层以上的同龄儿童只有50%能做到。

当然，这并不意味着住得越低越好。楼层过于接近地面会导致光照不足、潮湿、空气循环减缓等问题，而且汽车和柏油马路会使空气中饱含甲醛、一氧化碳、氮的含量增加，因此，选择低层楼时，至少远离主干道200米才算安全。

(珠江)