

# 金泰王朝全体员工 进行拓展训练

**本报讯** 为了推进公司文化建设深入开展，同时也为了调动员工的工作积极性，金泰王朝房地产公司于2012年5月11、12日和5月19、20日，分两批组织全体员工到信阳鸡公山进行拓展训练。两天的拓展训练很快过去了，但留下的记忆是抹不掉的，取得了很好的效果，达到了预期的目的。

通过这次拓展训练，培养了员工吃苦耐劳、互帮互助的精神，提高了员工的凝聚力和团队意识。这充分表现了公司领导以人为本的企业理念，在房地产行业受到国家宏观调控、目前市场不太景气的情况下，是对员工的奖励和鼓励，让员工们备受鼓舞，大家收获的是对公司的肯定和对美好生活的向往，从而更加专注于自身工作，为公司的美好明天而努力奋斗。

据了解，金泰王朝二期9#楼目前已经顺利封顶，地下车库也在如火如荼地建设，11#、12#楼的前期开工准备工作也在紧张进行中。

(朱光辉)

## 存准率下调刚需受益

### 首套房贷或现八折优惠

央行宣布从5月18日起，下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2012年以来央行第二次下调存款准备金率，距离2月24日今年第一次正式下调存款准备金率近3个月。而此次调整后，中国大型金融机构和中小金融机构将分别执行20%和16.5%的存款准备金率。

#### ●影响

#### 首套房贷利率或现八折优惠

分析人士指出，准备金率的下调将缓和当前市场资金紧张的状况，可一定程度缓解企业的融资压力，进而有利于提升企业生产经营行为。下调后，大型金融机构存款准备金率降至20%。中小型金融机构存款准备金率降至16.5%。市场人士粗略估算，此次下调后，可一次性向银行体系释放流动性资金4000亿元左右。

目前，房地产调控传来局部松动的迹象，3月至4月份实际成交量已经相比之前明显复苏，市场成交量可以说在政策微调后基本见底。对于此次释放流动性，SOHO中国董事长潘石屹在其微博上表示：“对房地产投资是重大利好消息。”有地产研究人士认为，在上次下调存款准备金率以后，各地银行针对首套房的利率基本由上浮10%左右回归基本八五折左右。但最近首套房八五折利率优惠有收紧苗头，此次下调存款准备金率后，首套房贷款的利率很可能继续维持八五折优惠，部分银行甚至可能会出现八折优惠，楼市刚需将从中获益。

#### 降低存准率为货币政策放松信号

方正证券首席宏观经济分析师汤云飞说，现在看来，房地产调控和相对偏紧的货币政策余波对国内经济造成的双重副作用还在继续，因此，需要加快放松步伐。

#### 利好首套置业者

天津中原地产三级市场部高

#### ●评说

#### 下调准备金率并非救股市楼市

央行行长周小川针对下调存款准备金率公开表示，近年来，存款准备金率工具的使用主要和外汇储备增加或减少所产生的对冲要求有关，因此，绝大多数情况下，存款准备金率调整并不是表示货币政策松紧的信号，释放出的资金广泛分布在国民经济各个方向，没有典型的方向，并不是为了增强股市的信心或者主要流向房地产行业。

#### 此举为经济提振

国家信息中心经济预测部宏观经济研究室主任牛犁认为，央行此举一方面是4月份信贷新增量非常低，回落到7000亿以下，是年内以来最低点。第二方面，最新发布的数据表明中国经济还处在减速下行过程中，固定资产投资也因房地产调控的影响而减速，消费和外贸等增速也在减缓。显示无论是内需还是外需均出现不振局面。

#### 利率优惠刚需受益

天津链家地产市场部经理李晓炜表示在不足3个月内，央行再次下调存款准备金率，表明目前市场货币流通性不高，国家希望通过降低准备金率，来释放市场货币流动性，进一步刺激消费和投资，预计本次流动性资金释放大概在4000亿左右，对于银行，中小企业都是利好的，而对于房地产行业，各地房价依然处于过高的状态，需要国家的宏观调控，来促进房价的合理回归。而目前，个别城市首套房贷八五折利率优惠有收紧苗头，相信随着准备金率下调政策的出台，首套房贷利率很可能继续维持八五折优惠，减轻部分购房者的观望情绪，楼市刚需将继续从中获益。

#### 什么是存款准备金率

存款准备金指金融机构为保证客户提取存款和资金清算需要而准备的在中央银行的存款，中央银行要求的存款准备金占其存款总额的比例就是存款准备金率。20%的存款准备金率意味着，银行在吸收100元存款之后，要上交20元给央行，剩下的80元可用于放贷。通过下调银行的存款准备金率，央行释放流动性的信号，被誉为宏观调控三大巨斧之一。(辛华)



## 你不能不知道的购房知识

由于涉及的金额巨大，因此，购房是一个比较专业的行为。在一些发达国家，有成熟和专业的房屋经纪人可以为个人购房者提供专业的咨询和服务，法律法规和操作流程也比较规范，过程相对轻松。但是，目前国内的房地产市场还没有培养出这种专业的针对个人购房者的房屋经纪人。因此，买房前学习一些房地产基础知识是必须的。

### 1.“五证”

地产开发商在房地产市场上销售商品房，必须具备一定的条件，并且按照有关规定在房地产管理部门办理商品房销售的各种手续。其中“五证”、“两书”是最为重要的条件。

《国有土地使用证》，是证明土地使用者向国家支付土地使用权出让金，获得了在一定年限内某块国有土地使用权的法律凭证。

《建设用地规划许可证》，是建设单位在向土地管理部门申请征用、划拨土地前，经城市规划行政主管部门确认建设项目位置和范围符合城市规划的法定凭证。

《建设工程规划许可证》，是有关建设工程符合城市规划要求的法律凭证。其它两证则是：《建设工程施工许可证》、《商品房销售(预售)许可证》。

两书分别是：《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

专家特别提醒：只有合法进入市场的住宅房，才具有国家承认的产权。在签订购房合同之前一定要查验房地产商是否具有合法的售房手续，各种售房文件、证件(即上述的“五证”和“两书”)是否完备。

### 2. 住宅与商住两用的区别

商住两用住宅是居家办公住宅观念的一种延伸。它既可以自住，但同时又融入写字楼的诸多硬件设施，尤其是网络功能的发达，使居住者在居住的同时又能从事商业活动的住宅形式。

从土地的使用用途上来说，国家只界定了“居住与非居住”用地，并未对商住两用楼的“土地使用用途”做出明确的界定。所谓“商住两用”一般是对用途所下的概念，但是一般这种类型的房屋属于“非住宅用地”土地性质。

也就是商住两用房已综合立项，40年的产权，开发商做了住宅的形式。但需要说明的是，商住两用房屋不可以立户。具体来说，区别有以下四点：1) 商住楼带有营业性质，住宅楼属居住性质；2) 商业用房土地使用年限为40年，住宅用地使用年限为70年；3) 商住楼在购买时契税税率为3%，住宅楼为1.5%；4) 商住楼电、水、税、首付、按揭比例等都是按商业收取，住宅楼按生活用收取。

### 3. 公摊面积

公用建筑面积是指由整栋楼的产权人共同所有的整栋楼公用部分的建筑面积。包括：电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等，以及为整幢服务的公共用房和管理用房的建筑面积，以水平投影面计算。

共有建筑面积还包括套与公共建筑之间的分隔墙，以及外墙以水平投影面积一半的建筑面积。独立使用的地下室、车棚、车库，为多幢服务的警卫室、管理用房，作为人防工程的地下室都不计入共有建筑面积。

在购房时，购房者需事先了解

目标房屋的公摊面积信息。一般而言，多层住宅楼公摊系数在10%~15%之间；小高层住宅公摊系数在15%~20%之间；高层住宅公摊系数在20%~25%左右为正常值。

### 4. 住房公积金

公积金是公司在资本之外所保留的资金金额，又称附加资本或准备金。公积金分为盈余公积金和资本公积金。住房公积金是指国家机关、国有企业、城镇集体企业、外商投资企业、城镇私营企业及其他城镇企业、事业单位及其在职职工缴存的长期住房储金。

住房公积金的这一定义包含以下五个方面的涵义：

(1) 住房公积金只在城镇建立，农村不建立住房公积金制度。

(2) 只有在职职工才建立住房公积金制度。无工作的城镇居民不实行住房公积金制度，离退休职工也不实行住房公积金制度。

(3) 住房公积金由两部分组成，一部分由职工所在单位缴存，另一部分由职工个人缴存，职工个人缴存部分由单位代扣后，连同单位缴存部分一并缴存到住房公积金个人账户内。

(4) 住房公积金缴存的长期性。住房公积金制度一经建立，职工在职期间必须不间断地按规定缴存，除职工离退休或发生《住房公积金管理条例》规定的其他情形外，不得中止和中断。体现了住房公积金的稳定性、统一性、规范性和强制性。

(5) 住房公积金是职工按规定存储起来的专项用于住房消费支出的个人住房储金，具有两个特征：一是积累性，即住房公积金虽然是职工工资的组成部分，但不以现金形式发放，并且必须存入住房公积金管理中心在受委托银行开设的专户内，实行专户管理。住房公积金实行专款专用，存储期间只能按规定用于购、建、大修自住住房，或交纳房租。职工只有在离退休、死亡、完全丧失劳动能力并与单位终止劳动关系或户口迁出原居住城市时，才可提取本人账户内的住房公积金。

### 5. 绿化率与绿地率

项目规划建设用地范围内的绿化面积与规划建设用地面积之比。但绿化率只是开发商宣传楼盘绿化时用的概念，并没有法律和法规依据。法律法规中明确规定了衡量楼盘绿化状况的国家标准是绿地率，绿地率是指小区用地范围内各类绿地的总和与小区用地的比率，主要包括公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地和道路绿地等，其计算要比绿化率严格很多。

计算公式：绿地率=绿地面积/土地面积。绿地率通常以下限控制：并不是长草的地方都可以算做绿地率，距建筑外墙1.5米和道路边线1米以内的土地和地表覆土达不到3米深度的土地，不管它们上面是否有绿化，都不计人绿地面积。绿地率所指的“居住区用地范围内各类绿地”主要包括公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地和道路绿地等。

(地产)