

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)



地址(D) 更多精彩文章请见中国证券网 http://www.cnstock.com/

转到 链接 >

» 投资百宝书

“手把手”教您投资小户型

□本报记者 柯鹏

小户型面积小,如果设计不合理,就会造成局促的感觉,居住舒适性会大打折扣。因此,荒岛房产工作室分析师蔡芳芳提醒购房者,户型设计是挑选小户型时首要考虑的因素。与大户型讲求舒适度相比,小户型更加追求实用。

蔡芳芳表示,很多消费者在买房时希望主卧面积稍大一些。其实,卧室只是为了满足睡觉的功能。鉴于小户型一般是年轻人

用作婚房使用,因此卧室的面积能够放得下大橱、五尺的双人床以及床头柜即可。若是考虑得更加长远一些,主卧中最好能预留出安放摇篮的位置,为将来诞生的宝宝留下生活的空间,因此主卧的面宽需要达到3.3米。其次,10平方米以下的次卧适合做书房使用,但若要当成孩子的卧室就会嫌小,因此次卧的面积一般不宜小于10平方米。

相比卧室,客厅的会客功能显得非常重要,因此要能容纳下电视机、沙发和小茶几,一般需要

保证20平方米的面积,面宽最好能达到3.6米。而餐厅的造型不宜狭长,因为倘若过于狭长,吃饭时,两边椅子拉出,就会使人难以通过,显得过于局促,所以餐厅的开间在2.5米左右为宜。

为了客厅看起来更加气派,或是拥有更好的景观,购房者往往喜欢大阳台的设计。其实阳台在户型中并不是非常必要的,不管是凸出式的还是凹陷式的阳台,都会占房间的很大面积,对于要求面积紧凑的小户型而言更是如此。没有阳台也不会对住

户产生太大不便,洗涤衣物可以利用烘干机或是晾在屋内有阳光的地方,年轻家庭大拆大洗的情况毕竟不多。

由于小户型的购买人群以年轻人为主,工作的缘故使他们很少在家做饭。因此,厨房的面积应尽量小,只要能摆下厨具,再安放一台冰箱就行了。厨房面积小并不代表功能的不完备,购房者可根据自己的生活习惯和厨房要求,为厨房配备些可以增加厨房空间的抽屉,以此扩大厨房的贮藏空间。厨房最好能连通

一个2平方米的工作阳台,放置一台洗衣机或是工作水槽都将对日常的生活带来很大的便利。

小户型购买者不同于大户型或是别墅置业者,他们的经济能力有限,大多属于朝九晚五的工薪一族,因此房屋的交通和配套是否齐全对于他们而言至关重要。挑选小户型产品时,要先考察周围路网是否完善,是否有轨道交通等,这样将大大节省日常的上下班时间,早上能多睡一会儿,晚上娱乐活动能丰富一点,家里也可以多照顾一点。

对于小户型而言,由于其购买者主要是用于过渡型居住,将来经济情况允许或是家庭结构变化的情况下一般会考虑置业升级,因此小户型的保值增值显得尤为重要,它直接关系到将来小户型的出租和出售收益。由于优势地段巨大的升值潜力以及区域内繁荣商业氛围浓厚,区域内消费能力强大,这些都为小户型实现保值增值提供了良好的基础。因此置业者在自己的能力范围内应该尽可能在优势地段内购置小户型。



上证第一演播室·前瞻“两会”楼市焦点

住房保障工程依旧任重道远

活动策划:柯鹏 唐文祺 主持人:唐文祺 整理:李和裕
嘉宾:尹伯成 复旦大学房地产研究中心主任

的。拿走在比较前面的上海来说,其公积金制度和廉租房制度都是全国率先建立的,但问题依然存在。如现在仍有40%的职工应该交纳住房公积金而没有交纳,并且交纳住房公积金的职工收入差距很大,其中有80多万职工交纳的住房公积金很低,因此这些人要用住房公积金来解决买房问题还存在困难。目前,我们还没有达到政府所希望的住房公积金缴交率,建设部今年提出的要求是缴存率提高5%,即扩大这一保障的覆盖面。

另外,廉租房方面的问题也不少。如美国等发达国家也有廉租房,并占到市场10%的比重,而这方面做得最好的上海,比重仅0.1%,并且可享受的条件非常严格,所以覆盖面很小,当然,还有一些地方根本没有廉租房。还有经济适用房也存在问题,一是经济适用房不像经济适用房的样子,房屋面积过大;二是没有严格控制销售对象,如北京以前曝出许多人开车去买经济适用房,造成负面影响。开发和销售两方面的问题弄得经济适用房都有些走样了,所以一定要规范。

落实调控
主持人:再请您预测一下今年的房地产调控方向会是怎样?

尹伯成:我认为房地产调控的主方向还是落实前年和去年的政策,遏制投机。如土地增值



加大中低收入者住房保障力度是规范楼市的有力措施之一 资料图

税清算肯定要做,还有一些现在没有出台的政策,说不定将来看情况可能会出台,如物业税、大户型持有税等。持有税现在有两种不同的意见,一是120平方米以上要收税,一是人均30平方米以上要收税。但是这个事情并不简单,还要研究。

另外,我认为楼市结构调整的政治也不会变,“90-70”政策还将得到进一步落实,小户型会得到大量开发,国家在供应结构方面的政策调控是不会放松的。还有就是加强住房保障制度建设,要求地方政府一定要拿出措施、办法来,解决广大中低收入者的住房问题,使楼市能够平稳健康地发展。

我想,如果政策能够得到落实,房价不像前几年那样疯涨,开发商利润得到压缩,就能促使房地产市场按照社会需要的方向稳健地发展,住房保障建设工作也能体现出更多重要性。

对于这一制度一再强调,马上召开的“两会”也肯定会把楼市作为一个关注热点,更多聚焦到住房保障制度上面来。

住房保障市场不同于商品房市场,前者更多体现的是民生,后者更多体现的是资产。因此,住房保障制度一定要由政府来调控,各方来参与。在这个系统工程里,政府是主导方,开发商是重要的参与方。政府以其“有形之手”规范市场的“无形之手”,用行之有效的税收、货币和行政政策来引导开发商参与建设,争取一个“双赢”的局面。

问题仍在

主持人:春节前后,建设部对去年以来的住房保障工作作出了相关总结,仍发现了不少问题,如一些城市还没有建立廉租房制度、住房公积金缴存率还需提高等,您对推进住房保障工作中出现的问题有什么看法?

尹伯成:就住房保障工作来看,成绩有,问题也是无法忽视

» 第一现场

二手房市暗流涌动 京沪租售表现各异

□本报记者 唐文祺

虽然节前的股市热度持续高涨,对于二手房市场的客户有所分流。但随着三、四月份楼市传统交易放量时期的逼近,农历新年期间的二手房市场并不冷清。

北京租赁行情普遍看涨

据北京“我爱我家”提供的数据,在春节假期的初三过后,北京二手房租赁市场已经出现首轮租赁高峰。相关数据显示,从初五开始,二手房租赁市场中的客户需求量明显上升,与节前相比涨幅接近一倍,而意向成交客户增长33%。

从北京二手房租赁客户构成来看,大都为公司白领,也有部分是外地来京进员,租金价格区间一般要求在1000-1800元/月。根据其收入状况,1室户或2室户的房源需求表现较为明显。据北京“我爱我家”门店负责人介绍,从初五之后的北京房屋租赁市场动向来看,一些具备交通便利、租金便宜、区域氛围较完善等优势的区域,受到客户需求量的增多影响,房屋租赁价格普遍上涨,涨幅在5%-8%左右。

对于春节之后的租赁热潮现象,业内人士认为,在年底房屋租赁的淡季时期,市场价格往往会低

于其他时期。部分租客等待春节租赁价格下降到合理价位时,再提前返回北京“淘”到更加适合的房源,从而带动市场租赁行情上升。“我爱我家”分析,春节前后旺季和淡季的租赁价格,1室户月租相差50-100元/月,2室户月租相差100-200元/月。随着正月十五房屋租赁高峰期的到来,北京二手房整体租赁价格还将会有进一步涨幅。

上海二手房交易看好后市

与北京二手房市场租赁行情见好的情况略有不同,据上海美联物业市场研究部资料,虽至节前股利丰厚等因素影响,春节期间的上海楼市依旧受到关注。据调查显示,自初五开始,上海美联旗下各区域门店平均日上门量达到8-12人,与去年同期相比略有增长。从到访客户的需求来看,房源总价以13%不到,另有24.11%的业主认为未来因调控政策的不明确而导致房价涨跌的不确定。

» 投资常识

“李铭租房传”《陷阱篇12》

放弃优先购买权,买卖依旧“不破租赁”

□连晏杰

靠近轨道交通线的办公用房一直颇受市场青睐,李铭名下的房产也不例外。一家小公司对该套房产“一见倾心”,双方接触了没多长时间,便爽快签下了3年的房屋租赁合同。出租完成之后,这套房产却被另一家公司看中,而且愿意将其买下自用。李铭这时恰好现金短缺,如果将该套房产出让,倒是一个很好的周转良机。急着摆脱资金困境的李铭满口应承,自己一定可以妥善处理好租客问题。

就在双方签订房屋买卖合同之前,李铭发函给租客,表明这套房屋准备出让的计划,同时还征询对方是否愿意行使优先购买权。

在得到租客否定回答之后,李铭放心地与买家签订了房屋买卖合同。之后,李铭通知租客做好搬迁准备,不曾想

租客却回复说要“继续租下去”,对于解除租赁合同的说法并不赞同。李铭曾想徒生变故,就把之前征询函翻出来进行论证。但租客表示,同意出售房屋并不意味着同意解除租赁合同。

这下子,李铭傻了眼,因为在房屋买卖合同中并未注明房产的出租情况,当时双方只是在口头予以沟通,买家对于之前明确告知有租客的情况很容易抵赖掉。

他怀着侥幸心理通知买家,希望能延缓时间交付房屋。但买家却不买账,不但不肯承认之前李铭确有提及的实情,还威胁说如果无法在半个月内解决,就要解除购房合同并且追讨10%的违约金。李铭陷入了被动境地。

律师意见:

根据《合同法》关于租赁合同的相关规定,出租房屋如果在租赁期间发生所有权变动,并不影响租赁合同的

效力。这也就是人们常说的,“买卖不破租赁”的法律依据。根据这一规定,无论房屋买受人是否知晓出卖房屋存在承租人,均不影响原租赁合同的法律效力。新的房东应当按照原有租赁合同的条款与承租人继续履行租赁合同,直至该合同履行完毕再有权决定是否收回房屋自行使用。

如果原房屋所有人在签订房屋出售合同之前,明确告知买受人该房屋存在租赁合同和承租人,那么房屋出卖人不需要承担责任。如果房屋出卖人未能在签订合同之前将房屋有租赁合同的情况告知买受人,或者没有证据证明出卖人行使了这一义务,那么房屋买受人就能根据合同约定追究出卖人的违约责任甚至解除房屋买卖合同。

(作者为新华律师事务所律师)

» 博客论楼

号脉房地产调控政策之一
猛药为何难压虚火?

华东师范大学东方房地产学院教授
上海易居研究院房产研究组专家
陈伯庚

房价高企、涨幅过大,是本轮加强房地产宏观调控的主因,调控的重要目标之一是实现商品住宅价格的基本稳定。从近两年的实际情况看,调控确实已取得初步成效,但多数城市的房价仍在高位运行,调控效果不甚理想。自2005年3月以来,国家有关部门的系列调控政策甚多,调控力度也相当大,为何在房价问题上成效甚微呢?深层原因主要在于以下几点:

1、商品住宅价格属性把握不准。

长期以来人们总是按照习惯思维,把住宅看作是单纯的消费品,从而把商品住宅价格混同于一般商品价格。实际上商品住宅虽有消费和投资双重功能,但从本质上讲属于资产即不动产范畴,购买商品住宅无论是用于自己居住还是用于直接投资,都是一种投资置业行为,最终形成家庭资产。正因为商品住宅具有资产属性,其价格也就必然属于资产价格范畴,国家统计局已多次明确了这一点。

遗憾的是,不少政策并未从住宅资产价格这一客观属性出发来制定,而仅仅从居民普遍买得起房的角度出发来压抑房价,这是误解。国际上通行的住宅政策目标都是为居民提供合适的住房,包括产权房和租赁房,不能保证人人拥有住房资产的产权房。可见,调控房价的目的,并不是要使房价降至人人都能买得起的程度,而是要挤压房价泡沫,回归真实价值,避免大起大落的震荡。低收入者的住房问题,个人认为还要通过加快住房保障制度建设来解决。

2、调控配套政策相互协调欠缺。

对房地产市场和房价的调控政策,必须坚持同一目标下同方向配合行动,才能发挥综合性作用和效果。包括税收政策、信贷政策、法律手段和行政手段等都要相互协调配套。前一时期相互协调欠缺的主要有两大问题:一是在市场供求关系调整方向上,究竟是重点控制需求,还是重点控制供给不一致。二是土地成本依旧增加,住宅价格又怎么能降下来呢?政策指向不一致,相互抵消,由此影响了房价调控效果。

3、地方政府对调控政策执行不力。

由于房地产业发展对地区GDP增长和税收增加举足轻重,地方政府为追求政绩和地方利益,不希望房价下跌,这种利益的博弈使中央的调控政策在具体贯彻实施中大打折扣。例如商品住宅结构调整中规定套型面积90平方米以下的住房必须占70%,而有些地方政府找出种种理由,执行力;又如税收政策中规定收取房地产交易增值税部分20%的个人所得税,不少地方想方设法减轻,抑制投资投机性需求的作用大为减弱。

(嘉宾博客言论不代表本报观点 整理 柯鹏)