

房地产市场虽有“减速”迹象,但一二线城市需求依然旺盛

各城市调控政策或将分化

从国家统计局公布的最新数据上看,房地产市场出现“减速”的迹象。1—10月份,全国房地产投资、销售、施工面积、购地面积等指标增速均出现回落。业内认为,目前一二线城市需求旺盛,而三四线城市库存压力较大,各城市的调控政策或将分化。

9日,国家统计局公布了前10月全国房地产开发和销售情况。数据显示,1—10月全国房地产开发投资68693亿元,同比增长19.2%,增速较1—9月回落0.5个百分点;商品房销售面积95931万平方米,同比增长

21.8%,增速比1—9月份回落1.5个百分点;此外,全国房地产施工面积、购地面积等指标的增速均出现下滑。

分析人士认为,虽然房地产市场出现“减速”迹象,但是一二线线城市的需求依然十分旺盛。“从影响销售的因素看,需求规模稳定,在一二线城市,需求十分旺盛,‘日光盘’频出。”链家地产张旭认为,成交量的上涨也推动了价格走高,引发了市场对于调控的预期。10月以来,深圳、北京、上海等城市纷纷推出了新的调控措施。

与一二线城市的情况不同,

三四线城市库存压力较大。中原地产市场研究部总监张大伟认为,楼市不均衡的状况较明显,三四线城市楼市出现过剩,成交量增速放缓,市场需求逐渐萎缩。数据显示,10月末,全国商品房待售面积45361万平方米,比9月末增加726万平方米。业内认为,新增的待售面积主要集中在三四线城市。

“全国范围内,库存依然在持续累积,各个城市之间的分化加剧,一二线城市相对来讲库存减少,但是三四线城市的库存去化情况依然不容乐观。”张旭认为,这种分化的市场表现也是政

策分化的主要原因,从市场普遍的政策预期看,未来的调控将会以地方政策为主,调控方面也有可能分化。

“下半年以来,随着个别城市房价上涨较快,政策预期逐渐升温。从目前的公开信息看,以降低房价为核心的调控思路或会转变为以促进供应满足合理需求为核心的调控措施,而各个城市之间的政策分化将会增加。一旦中央政府确立明确的调控思路,可能会对房地产市场产生积极正面的作用。”张旭说。

(钟鑫)

国家将对新增建设用地实行总量控制

据国务院法制办网站消息,为了贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策,促进节约集约利用土地,国土部起草了《节约集约利用土地规定(草案)》(征求意见稿),现向社会公开征求意见。《规定》提出,办法明确,国家对新增建设用地实行总量控制。下级土地利用总体规划确定的新增建设用地总量不得突破上级土地利用总体规划确定的控制指标。

国土资源部指出,国家实行土地使用标准控制制度。国土资源部会同有关部门制定《禁止用地项目目录》和《限制用地项目目录》、工程项目建设用地控制指标、工业项目建设用地控制指标、房地产开发用地宗地规模和容积率等各类土地使用标准。建设用地供应应当符合土地使用标准。对不符合土地使用标准的,县级以上国土资源主管部门不得通过建设用地审查,不得办理建设用地供应手续。

另外,针对实践中创造的工业用地新方式,避免土地使用者取得土地后圈占囤积和改变用途的问题,办法强调,市、县国土资源主管部门在供应工业用地时,可以采取先将国有建设用地使用权租赁给土地使用者,并明确约定在项目正式投产后转为出让建设用地使用权的供应方式。以先租赁后出让方式供应工业用地的,应当以招标、拍卖、挂牌的方式出租。建设用地使用权人达到合同约定的受让条件后,国土资源主管部门与建设用地使用权人另行签订国有建设用地使用权出让合同。(全宗莉)



市民在碧桂园售楼处咨询楼盘情况。 本报记者 王鑫 摄

挑选精装房省事又省力,但要仔细验收装修细节

买精装房,合约一定要详细

与毛坯房相比,精装修的房子不仅可以让消费者省去交付后的装修烦恼,还可因规模效应而节省开支,因此颇受购房者的青睐。不过,从选购房产上讲,买精装房与毛坯房在操作上是有一定区别的,在装修的细节上更容易出问题,我们要在更多的方面擦亮双眼才能确保自己的购房大计顺利完成。那么,怎么挑选精装房?精装房的购买技巧又有哪些呢?

1.考察开发商实力

在购买精装修房产之前应该对开发商实力进行考察。具体方面有:开发商上一个精装修项目的实施情况及业主意见、本项目的装修设计方的资质和装修团队的施工水平。只有那些管理完善、口碑好、有实力的开发商开发出来的项目才能让人比较放心。

2.仔细观察样板间

在买房之前仔细观察样板间对于购买精装房是一个非常非常重要的步骤。任何一个精装修项目为了更好地促进销售都会做出几个样板间的。其中,在项目楼内做出的实体样板间比在售楼处内临时搭建的样板间更有说服力。因为楼内的实体样板间在室内面积、层高、格局等方面不容易造假,对于参观者的欺骗性会小一些。

3.装修细则写入合同

这一点是很重要!我们在签署购房合同时一定要尽可能的详细,应该将该精装房的装修标准、所有材料等级和品牌、环保级别、保修期、赔偿责任认定以及换房、退房等约定逐条、详细

地写入购房合同中。为日后产生分歧时提供索赔依据。

首先是装修的价钱。精装修是房屋的组成部分而不是独立存在的,签订合同时应注意到房屋价款的组成不是普通房屋的价钱和精装修费用的简单相加,而是要体现出精装修房屋是一个整体,一旦出现纠纷也要作为一个整体来处理。

其次,也是最重要的,就是在合同中要对装修的标准进行约定。要把房子交付时的装修标准在合同中加以明确,从装修设计、布局到建材的选用以及施工工艺等都要详细地在补充条款中体现出来。

第三,合同中要约定装修项目如何变更的问题。装修不是一成不变的,大多数人都是在装修的过程中才发现需要进行哪些改动更符合自己的口味,这样一来,我们在签订合同时就要考虑到这一点。

第四,合同中要对装修方面的纠纷处理单独约定。

4.细致收房、验房

在入住前进行一次细致的验房也是很重要的,是业主审查开发商是否做到了相关承诺、保护自己的合法权益不受侵害的重要步骤之一。业主应该严格按照合同的约定对开发商提供的



装修材料品牌与环保级别进行全面的核对。有必要的,还可以请专业人员参与验房,并对室内的空气质量进行检测。

验房可按以下五步来。

第一步:检查厨房、卫生间的上下水管道,看看排水管道排水是否顺畅,上水管是否存在渗漏现象。可以把洗菜池、面盆、浴缸放满水,然后排出去,检查一下排水速度;对马桶的下水检查则需反复多次地进行排水试验。

第二步:检查配电线路和插座。最简单的方法就是打开所有的灯具开关,看看灯具是否全都亮。带上一个万用表检查每个插座是否有电。

第三步:检查厨房卫生间以

及其他部位墙砖和地砖的空鼓问题。用一个小橡皮锤随意敲敲瓷砖、地砖,听声音就可以了。如果空鼓率超过3%,说明存在质量问题。

第四步:检查木制品以及油漆制品。仔细观察木制品是否变形、接缝处开裂现象是否严重、五金件安装是否端正牢固、油漆是否存在流淌现象,墙壁涂料是否出现大范围开裂现象。

第五步:对一些边角和较隐蔽的地方做仔细检查。注意卫生间门口是否有挡水条,窗户是否有雨水流入,开关插座面板是否存在划痕,浴室五金安装位置是否合理等。

百城房价 10月涨幅扩大

中国指数研究院昨日发布的数据显示,10月全国100个城市新建住宅平均价格为10685元/平方米,环比上涨1.24%,涨幅比9月扩大0.17个百分点,自2012年6月以来连续第17个月环比上涨。

其中,75个城市环比上涨,24个城市环比下跌,1个城市与9月持平。与9月相比,10月价格环比上涨的城市减少4个,环比下跌的城市增加3个。同比来看,全国100个城市住宅均价上涨10.69%,涨幅比9月扩大1.21个百分点。

10月北京、上海等十大城市住宅均价为18533元/平方米,环比上涨1.95%,比9月扩大0.23个百分点。同比来看,十大城市平均价格上涨15.69%,连续第12个月上涨,且涨幅较9月扩大1.82个百分点。十大城市全部同比上涨,北京、广州、深圳涨幅均超过20%,南京、上海、成都涨幅在10%-15%之间,重庆(主城区)、武汉、杭州涨幅在5%-10%之间,天津涨幅在5%以内。

(证券)