“2017中国地产荣誉榜”评选启动

本报独家推荐山东优秀房企品牌上榜

齐鲁地产名人成全国地产明星？本月，中国房地产主流媒体宣传联盟正式吹响“2017中国地产荣誉榜”的评选集结号。

据中国主流媒体房地产宣传联盟相关领导介绍，目前整个活动在全国范围内推广顺利，由于城市奖项的唯一性，进入收官阶段各地的竞争会更激烈。

14载全国主流媒体地产荣誉榜再现

据了解，中国主流媒体房地产宣传联盟的盟员单位包含《齐鲁晚报》《广州日报》《解放日报》《扬子晚报》《北京晚报》等30多家主流媒体。自2004年开始，“中国地产荣誉榜”评选已连续成功举办了13届。

该活动不但向社会推介了上百家在全国各地区位居前列的房地产品牌企业，还展示了各地区极具影响力的典范社区。活动推出后迅速在房地产行业内形成了强大的影响力，成为极具公信力及权威性的评选活动。

增加一项大奖 今年首设六大奖项

今年，首次设立了六大奖项，包括2017影响中国典范社区、2017影响中国旅游地产、2017影响中国典藏华宅、2017中国值得尊敬的房地产品牌企业、2017中国房地产优秀企业家、2017中国值得尊敬的房地产媒体与媒体记者。

本次联合推介活动旨在将各地出类拔萃的房地产品牌企业、杰出的典范社区、中国房地产优秀企业家面向全国进行推广，把它们成功的经验进行全国性的互动交流，从而营造出一个注重企业品牌内涵、推崇商业道德的良好市场环境，同时也有助于具备社会责任感的优秀企业和社区树立卓越形象，形成更广泛的社会影响力。

据悉，“2017年度中国地产荣誉榜”推介活动由中国主流媒体房地产宣传联盟盟员单位作为该地区域的初评、推介机构，由各盟员单位代表组成的组委会负责全面组织、协调及最终评选工作。《齐鲁晚报》作为山东地区唯一的征选机构，肩负着把本地房企推向全国的重大责任。

主流媒体推举 优秀房企责无旁贷

本年度中国地产荣誉榜的评选将异常激烈，入围企业必须满足一定的标准方能晋级。随着“2017年中国房地产荣誉榜”全国征选上榜品牌活动本月在全国范围内全面启动，国内30家主流媒体秉承十余年公益倡导传统，再次共筑中国宜居品牌魅力矩阵。

国家对房地产企业在营销推广方面的规范性规定出台执行，对房企在新形势下如何有效塑造品牌、拓展市场，提出了更高的要求。因此“2017年中国房地产荣誉榜”把目光聚焦到具有强烈社会责任感、产品具有鲜明时代特征的房地产开发企业身上，发挥媒体监督宣传作用，推举众望所归的品牌。

在目前市场状况下，中国主流媒体房地产宣传联盟将继续秉承客观、公正的原则做好本次评奖，对于消费者关注的“2017中国地产荣誉榜”标准，相关领导表示，评选最注重的是口碑，值得尊敬的房地产品牌企业需要在业内和消费者心中有较好的口碑。典藏华宅、典范社区、旅游地产则强调具有创新性、革命性的产品。优秀企业家则必须是有着坚定价值取向的人，以创新和努力带领企业在新的市场环境下创造佳绩。而值得尊敬的房地产媒体、媒体记者则要在行业内起到正向舆论引导，用文字力量书写房地产市场现状与趋势的权威媒体与记者。

山东地区的评选工作即日起展开，相关问题请致电本报，联系电话0531-85196030。

（记者　刘万新）

注意！这五种房价格再低也不要买

这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题，都可以致电本报。楼事无大小，记者帮您办。

齐鲁楼市官方微信：齐鲁晚报齐鲁楼市

房维帮QQ群：462943236

电话：0531-85196595

房价快速上涨，尤须重视购房过程中隐藏的各种风险

今年的楼市调控不断发力，多个城市密集出台楼市调控措施，全国40余座城市开始“限购”或“限售”。但对于我们买房人来说，除了要关注调控政策，更要能够全方位思考房子的价值，最近，有读者打来电话问询，称如今市场上有各式各样的房子在卖，有的在好地段竟然很便宜，也有的是商住两用的房子，价格也还可以，可不可以买？能不能买？买了以后转手会升值吗？那么，市场上有几类房子很难转手，你都知道吗？

小产权房

一直以来，小产权房都徘徊在楼市灰色地带，所谓小产权房，是指在农民集体土地上建设的房屋，未缴纳土地出让金等费用，因此售价远比商品房便宜，但其产权证不是由国家房管部门颁发，而是由乡政府或村委会颁发。

由于小产权房没有国家发的土地使用证和预售许可证，国土房管局也不会给购房合同备案，所以不能办理不动产权证，目前，小产权房的建造与交易均不合法，只有使用权而无所有权，因此小产权房不受现行所有房地产法律法规的保护。

今年8月底，国土部、住建部发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》称，确定13个城市发展利用集体建设租赁住房试点，引发了外界对于小产权房“转正”的传闻，传闻称，小产权房可以通过缴纳部分“差价款”，纳入不动产登记范围。

不过，近日山东省国土厅、山东省住房和城乡建设厅转发《国土资源部住房城市建设部关于房屋交易与不动产登记衔接有关问题的通知》，其中强调“防止小产权房通过不动产登记合法化”，这意味着小产权房“转正”无望。

特殊政策的房子

对于购房者来说，国家的调控政策也是需要时时关注的，很多地区的房子不仅仅是限购，还有“限售”，买了之后是不能马上转手的。

还有其他一些特殊性质的房子，比如北京近日推出的共有产权房，这种房子价格会明显低于同地段，同品质的普通商品房，但是只能购买相应的份额，是通过实行政府与购房人安份共有产权方式，政府将其持有的部分产权的“使用权”让渡给首次购房人。

但是，如果未满5年，是不允许转让房屋产权份额的，如果满5年，则可以按市场价格转让所购房屋产权份额，转让对象仍为符合购买共有产权房屋条件的人。

因此，有政策限制的房子在买卖时，要看清政策规定，仔细研究当中的限制规定会不会影响自己的居住和使用。

热点城市商住房

与住宅相比，商住房有以下弊端：商住两用房土地出让年限最长为50年，而且现在需要全款买房；大多数商住房是商水商电，水电等费用标准高于住宅；商住房不能迁入户口，不能享受学校、居委会等配套设施；商住的物业费、供暖费，要比住宅贵很多；商住的公摊面积比较大，且因为有居住也有办公，人员混杂，居住环境差。

今年年初，北京市住建委等5部门联合发布了《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，其中提到了“商改住”房子的限购问题，对于个人购房者来说，之前不限购的商住房，现在不仅限购，而且只能买二手商住房，此外，商住房购房人必须满足在京无住房和上班累房产登记，且在京已连续五年缴纳社会保险或者连接五年缴纳个人所得税，此外，即使有资格买商住房的个人，也无法跟银行申请房贷，必须全款。

房龄较大的二手房

买二手房时，很多人只注意到户型、地段等，却忽视了房龄这个重要因素。其实，如果二手房的房龄太老，会对办理贷款、房屋保值、土地使用年限等方面都产生影响。

首先，房龄会影响二手房的评估。而买二手房终能贷多少款，是由评估值决定的。评估机构在对房屋进行评估时，其中有一项就是土地使用年限。很多房龄大的房子，土地使用年限会相应缩短，这样会影响对房屋的评估。

另外，随着时间的推移，房屋本身会出现越来越多的问题，比如墙体裂缝、门窗锈坏等，可能会影响房屋的价值。

产权不明确的房子

有些人在买房时会用亲戚朋友的买房指标购房，这种房子在转手时，很容易出现产权人不明确的情况，比如这边产权证上写着卖房业主的名字，那边蹦出来一个人说房子是他的，钱都是他出的。更重要的是，很可能会影响到以后的卖房流程，对购房人很不利。

再比如，房子买完后，前房主的户口不迁出去。很多人认为这没有什么大问题，但实际上却隐藏了很多风险，包括债务纠纷、拆迁或者小孩上学等，都容易出现麻烦。

现在大家对户籍的问题越来越重视，关注度也越来越高，如果存在的问题一直无法解决，那么在你需要转卖的时候，极有可能影响到成交价。

综上来看，虽然买房房贷压力很大，但也不应盲目选择一些价格较低但是隐藏风险的房子，否则不但可能影响正常的居住和使用，在日后想要转手换房时，还会增添很多烦恼。

（见习记者　赵夏晔）