

一些项目采取“以价换量”的策略 专家分析,新一轮救市措施将出台

专刊记者 刘杭慧

11月12日,习近平总书记针对楼市做出最新指示,提出要化解房地产库存,促进房地产业持续发展,引发业内较大关注。尽管今年以来,限购取消、降准、降息等利好政策频出。一线重点城市楼市回暖,房价上涨,去库存速度加快,但是对于三四线城市来说,库存压力仍然较大。

部分城市去库存压力,不但没有得到实质性释放,甚至还出现了压力增加的尴尬。同样的问题,在港城的部分区域库存也十分严重,据不完全统计,“金九银十”楼市的不温不火,各项目不同程度采取了“以价换量”去库存的策略,但由于之前一段时间库存积压,市场反应平淡,烟台现有库存量饱和,烟台楼市将很长一段时间才能消化现有库存。“金九银十”的乏力,开发商不得不将希望寄托于年底的以价换量,正在持观望态度的购房者,可以考虑年底适时出手。

对于今年楼市的直观感受,从事房地产销售的张经理告诉记者,“今年整体是个调整年,调整价格,调整市场结构。2015年的年景并没有预期的好,有的开发商销售任务一降再降,勉强支撑,虽然今年出台了一系列的利

好信息,但是效果一般,购房者越来越理智成熟,他们的需求越来越多元化。去年实际市场去化率并不高,只有部分打低价战圈战市场的楼盘面上看还是销量可观,把同板块的对手差点震出内伤。”

从张经理的观点可以看出,今年是对开发商极具考验的一年。在一线房企与本土房企竞争加剧的市场情况下,面对今年市场的下行,一线房企通过其强大的资金链、全面的产品及良好的口碑,依旧占据着市场主流。万科、万达、中海、保利、龙湖、宝龙、金地等,一线房企的表现更为抢眼些。而对于压力倍增的2015年,本土开发商面临的难题也相对更重。张经理认为,“即将到来的年底,房地产企业首先要做的还是去库存,快速消化库存依然是市场主基调。”

中央对于去库存的强调,在当前房地产市场库存高企、投资持续下滑的形势下,释放出强烈的政策信号。专家分析,新一轮房地产救市措施将出台,政策将重点关注高库存的三四线城市,包括增加住房需求、进一步降低购房门槛和降低房企融资难度等方面。

房地产行业经过十年的高速增长,现在已经从以前的卖方



资料片

市场转入到买方市场,这个过程中,对于综合竞争力相对较弱的大部分三四线城市,虽然一同盖了高楼却仍然因产业发展不够、公共资源配套不足,对周围人口的吸引力有限。

因此,要有效消化三四线城市的库存,就必须增强它们对周围人口的吸引力。加快户籍改革是拉动住房消费的一个重要方面,购房落户政策将在更多城市得到演绎和深化。

如果没有好的就业机会、良好的教育医疗等公共资源,即便有三四线城市的户籍,对周围的农民也无法产生足够的吸引力,随后产业的发展和公共资源的布局尤为关键。

房产维权法律热线为市民答疑解惑



为了帮助读者解决各种房产纠纷,本报开通了房产维权法律热线,邀请专业房产律师为读者解答各类涉及房产的法律问题,同时进行案例解读,将各类可能产生的房产纠纷防患于未然。房产维权法律热线开通后接到了众多读者的来电咨询,本报邀请专业律师进行了解答,同时对于典型的问题进行了解析。如果您在生活中遇到了房产方面的纠纷,可以继续通过本报房产维权法律热线18660095707进行咨询。

1、开发商已经延期交房,《商品房买卖合同》没有明确约定解除权的行使时间,在这种情况下业主如何维权?

2013年11月份芝罘区王女士在高新区购买商品一套,《商品房买卖合同》约定房屋交付日期为2014年12月31日,但至今没有接到开发商交房通知,王女士想解除与开发商之间的合同同时要求开发商退回购房款,但发现合同中并未提及如果开发商延期交房业主该如何解除合同,王女士想了解下这种情况该如何维权?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:开发商已经迟延履行房屋,王女士可以向开发商发催告函,催告开发商在三个月的合理期限内按照《商品房买卖合同》约定的标准交付房屋,如果开发商在三个月的合理期限内仍未履行交房义务,则王女士可以向法院提起民事诉讼要求解除与开发商之间的合同并要求返还购房款和赔偿损失。

2、想通过遗嘱形式处分自

己名下房产有哪些注意事项? 莱山区高女士想咨询下其母亲名下有套楼房,是其母亲个人所有,其母亲想自己书写份遗嘱,不知道该怎么写,应当注意哪些?

山东信谊律师事务所律师付磊解答:根据《中华人民共和国继承法》第17条2款规定:“自书遗嘱由遗嘱人亲笔书写,签名,注明年、月、日”。所以遗嘱必须要由高女士母亲个人完整书写,并明确注明楼房的坐落位置、面积、房产证号,写明继承人

和继承人与本人的关系,同时由其本人在最后签字按印并注明书写遗嘱的时间,最后建议找两位没有利害关系的朋友或邻居当作见证人并在遗嘱上签字按印。

3、父母出资为已婚子女买房,该房产是已婚子女个人财产还是子女夫妻共同财产?

今年6月份高先生出全款为自己的已婚女儿出资在莱山区购买商品一套,但以女儿的名义签订的《商品房买卖合同》,高先生想咨询下该套房屋是不是

女儿个人财产? 山东信谊律师事务所律师付磊解答:根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释(三)》第七条的规定,婚后由一方父母出资为子女购买的不动产,产权登记在出资人子女名下的,可按照婚姻法第十八条第(三)项的规定,视为只对自己子女一方的赠与,该不动产应认定为夫妻一方的个人财产。所以将来高先生是以自己女儿名义办理产权登记,则该套房产是其女儿个人财产。



本期帮办记者 路艳

《记者帮办》栏目旨在和读者朋友一起解决关于烟台房产方面的疑难杂症,解答市民心中疑惑。如果您也有这方面的疑问,请拿起手中的电话,拨打记者帮办热线:0535-8459745,我们将竭诚为您服务。

1、市民龙先生来电:我们家住在芝罘区北岛的万科·海云台社区的48号楼1单元,2014年冬天供暖公司是北岛供暖公司,因为家里一直凉飕飕的让供暖公司来测温度后家中只有14℃;找万科的物业,物业说把钱交给供暖公司了温度不达标找供暖公司。找了供暖公司测温之后也没有给出任何答复。请问这种情况我们应该如何维权?

烟台市供热公司工作人员宋女士:必须是三次测温都不达标的情况下才能办理退部分费用。

2、市民焦先生来电:我本人在烟台有2套住房,其中一套140平米的房子是登记的孩子名字;已经购置2年了。现在这套住

房准备出售,孩子今年20岁了。请问如果出售都需要缴纳哪些费用?另外出售后我孩子再买住宅是否算首套住房?

烟台市地税局:个人对外出售房产需要缴纳营业税及附加和个人所得税。因您的孩子现已满十八岁,且该住房为普通住房已满两年,所以根据财税[2015]39号文《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》,个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。所以对对外出售,免征营业税及附加。

根据财税字[1999]278号《财政部 国家税务总局 建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》一文,对个人转让自用五年以上,

并且是家庭(夫妻双方)唯一生活用房取得的所得,免征个人所得税。因该住房现不满五年,所以需要按照“财产转让所得”缴纳个人所得税。应纳税额=(转让住房的收入额-住房原值、税金和合理费用)×20%。

若有不明,请拨打地税咨询电话12366-2

3、市民邱先生来电:我们家购置的莱山区上海滩花园的房子,近期交房时开发商要求新房交房时必须交给开发商公共维修基金,不交给不给钥匙。请问交房时必须交纳公共维修基金吗?

烟台市住房和城乡建设局:如果您的购房合同中规定在交房时进入办理初始产权登记流程,那么业主就需要交存住宅专

项维修资金。住宅专项维修资金第十一条规定“未按本办法规定交存首期住宅专项维修资金的,开发建设单位不得将房屋交付购房人”。

4、市民赵女士来电:我们在烟台CGV影院开业时办的会员卡,现在发现该家影院在网上出售的电影票比办会员卡便宜的多;会员反而成了被宰的冤大头,想退出会员卡里的钱。于是找到对方工作人员,对方给的答复是:不会退费。请问这种行为应该如何维权?

烟台CGV影院工作人员潘女士:如果这位顾客想退掉此卡,我们会尽快给办理退卡退费。