

建设部力推 90 平方米以下住宅

“住房建设和消费必须量力而行,必须转变粗放的住房建设模式,要摆脱当前‘超大建设’、‘超前消费’的现状,探索建立起符合中国国情的住房消费模式。”建设部副部长刘志峰日前说。

刘志峰明确表示,改善住房供应机构,增加中低价位、中小套型的普通商品住房供给,不仅仅是中低

收入家庭的住房需求问题,而且是国家宏观调控的重要任务,也是我国人多地少、资源相对短缺的必然选择。

“我国目前的住宅主导户型应该是 90 平方米以下。90 平方米以下的中小套型住宅要成为社会主流产品。这是符合我国国情和发展水平的。”刘志峰说。

根据来自建设部的数据,我国人均住宅面积去年底达到 26.1 平方米。

刘志峰表示,相关部门将利用税收、金融和土地政策等多种手段,鼓励开发中小户型住宅,保障中低价位、中小套型住宅的有效供应,并积极引导购买小户型、功能良好的住宅。黄全权 田刚

提倡理性住房消费

衣、食、住、行是人类生活的基本要求,也是人们消费的主要领域,而住房也因其价值高、消费额大,成为居民消费的重中之重。那么面对着火爆的房地产市场,如何进行理性消费呢?

首先要克服六种不正常的消费心理。一种是追涨心理,与老百姓买股票投资,几乎是一样的规律,房价下跌时,大家都在等待;房价上升时,有人看到早期买楼的人突然变成富翁,眼看新楼盘不断出现和楼价上涨,后悔自己当初想买结果没有买的房子涨价了,加上无法预测价位的攀升高度,惟恐再次错失成为“富翁”的机会,于是加入抢购行列。第二种是恐慌心理,房价一年一年地涨,调控政策远未达到预期的效果,反而房价又来了个“报复性”的反弹,房价越涨越贵,恐慌在看房者中蔓延,“如果这样攀升上去,恐怕一辈子都买不起房了”,于是加入抢购行列,透支消费。第三种是从众心理,面对不断攀升的房价,房源紧张的假象,涌跃购房的亲友、邻里,恐慌心理加剧,从而产生从众心理。“你们买,我也买吧”。第四种是攀比心理,看大家都住大房、新房,于是追波逐浪,宁可降低生活质量,而选择高标准、大面积住宅。第五种是追求新心理,脱离自身经济水平,盲目追求生活舒适度,求新求大,人们对住房的追求除了原本的居住功能外,身份地位亦成了附加其上的重大原因。第六种是一步到位心理。只有克服这六种消费心理,才能避免超前消费、冲动消费、透支消费(负债消费),回归到科学的消费上?

其次要树立梯级消费观念。我国历经二十多年的住房制度发展,初步形成了房地产一、二、三级市场、住房租售市场以及商品房、二手房市场、经济适用房、廉租房等各类市场相互协调、相互补充的房地产市场体系。消费者应根据自身的收入条件和住房需求进行个性化的理性消费,要

量力而行。财富的拥有者们可以买也完全买得起大户型、高价的房子;有一定经济基础的普通消费者可以购买中小户型、中低价位的房子;中低收入者可以购买经济适用房;买不起房的人可以租房,或享受廉租房社会保障;形成合理社会横向的梯级消费模式。就购房个体纵向发展而言,人的一生中,不同阶段如单身、新婚置业、升级置业等生活重心有所不同,对房屋的需求和消费能力也因此产生变化。随着收入的增加,住宅可以从租到买、从旧到新、从小到大,形成个体的纵向的梯级消费。

目前,我市房地产市场形势是,第一,今明两年我市的商品房供给是充足的;第二,二手房源很多,近两年的二手房成交量较大;第三,经济适用房建设积极稳妥地开展,充分满足中低收入家庭的住房需求;

第四,建立了廉租房社会保障体系。可见,我市已建立起了住房梯级消费的模式,为消费者选择梯级消费奠定了基础。

第三,科学地确定购房贷款额度。在购房消费中,相当部分是依赖贷款,那么购房贷款额度控制在多大才是科学的。按照国际惯例,银行向购房者发放房贷,一般要求购房者的月供按揭费用不超过其月收入的 30%。在我国,这个标准进行了适当放宽,一般要求月供费用不超过其月收入的 50%。从理论上讲,月供费用不超过月收入 50%时,基本不会影响购房者的生活质量,但现实生活中,存在着下一代生养及教育、医疗、养老等动态费用,因此综合考虑,如果超过 40%就会破坏家庭的正常生活,带来巨大的财务压力。

包航



二手房 各有千秋 小户型 新房 你选哪个

结婚当然买新房

技术人员王先生:要是我,一定选小户型新房。我买房子时是因为要结婚,结婚谁都想买新房,买二手房结婚的心情总是有点不一样。何况,新楼盘外观大都较为新颖,室内布局也比较合理,大开间居室、敞开式厨房、宽大的客厅等较为符合现代人的居住理念。虽然面积不大,也足够我们的二人世界了。所以宁可新房户型小点,我还是必选新房。

二手房地理位置好

退休教师杨女士:我女儿家有一处大房子,位置不太好,那里是新开发的小区,附近菜市场都没有,公交车也是半个小时来一辆,对我们这些喜欢常出去活动的老年人来说,住不惯。我打算在大西菜园附近再买一处二手房,那里地理位置好,生活较便利,实在住烦了我就租出去,位置好住也好租啊!

想投资还是买二手房

市民费先生:投资者预期的收益可大致分两类:一是期房阶段购买,到现房时转售,短期内赚取由于房价升值带来的收益;二是看好房地产租赁市场的高投资回报率,将购买的楼盘出租收取租金。我个人认为,在投资初期,二手房的回报期较小户型新房而言会更短些

眼下,二手房市场很红火,随着人们购房观念的进一步理性化,人们看到了购买二手房的好处。一次置业对于人的一生来说可能性很小,很多人的一生要经历多次置业,在经济条件不是太宽裕的时候,买套各方面还不错而价格较之新房要便宜的二手房也是不错的居住和投资方式。可是由于是二手房,就存在很多问题,如何买到称心如意的二手房呢,我这里总结了一下,该注意的方面还真不少,打算买二手房的人不妨作个参考。

产权清晰

产权证上的房主是否与卖房人为一个人;搞清楚所卖房屋的性质;产权证确

市民购买二手房要细看

认的面积与实际面积是否相符;验看产权证的正本而且到市房管局查询此产权证的合法性。

房屋结构

是否有私搭乱建部分;是否有占用屋顶的平台、走廊的情况;是否改动过房屋的内外结构;如将阳台改成卧室或厨房,将一间分隔成两间;阳台是否是屋主自己封闭的,这牵涉到阳台面积应该怎么算的问题。

居住空间

观察房屋的内部结构户型是否合理,有没有特别不适合居住的缺点;管线是否太多或者走线不合理;天花板是否有渗水的痕迹,墙壁是否有爆裂或者脱皮等较为明显的问题。

房屋配套

打开水龙头观察水的质量、水压;确认房子的供电容量;观察户内外电线是否有老化的现象;电话线的接通情况,是普通电话线还是 ISDN 电话线;煤气的接通情况。

装修状况

原房屋是否带装修,装修水平和程度如何;是不是需要全部打掉;了解住宅的内部结构图,包括管线的走向、承重墙的位置等,以便重新装修。

居住费用

水、电、煤、暖的价格;物业管理费的收取标准。

旧房历史

哪一年盖的,还有多长时间的土地使用期限,哪些人住过,什么背景,是哪种用途,是否发生过不好的事情,是否欠人钱,或者发生过盗窃案,是否欠物业管理公司的费用以及水、电、煤、暖的费用。

产权交接

找个双方都信得过的单位,如信誉较好的担保公司,等过户完成后,再将房款转入卖方的账户。

产权的过户

必须要经市房产管理局办理产权变更手续后才算完成过户手续,有中介公司、律师、公证的保证等都不算是完成交易过程;从买房的角度来说,一定要产权过户以后这套房子才真正属于你,在此之前,卖方随时都可以毁约。郎劲

楼市服务台



小区绿化 居民能否自行改造?

因为对门前的公共绿化带不满,某住宅小区的几户居民自作主张地拔去原先的植被,种上了心仪的花草。面对物业的阻拦,他们表示:“我们并不是破坏绿化,而是自我改造,提升小区的绿化水平。”

居民黄老伯是这场“新绿运动”的发起人之一。在他和几位邻居眼中,小区原先的绿化太过单调。为此,退休在家的他带领几户居民改造起自家楼下的绿化。在 200 多平方米的部分小区绿化带里,他们自行铲除原有的植被,自费种植了红枫、铁树、茶花、木棉等公园里才能见到的花花草草。“毁绿还绿”之举美化了小区景观,但也引发了居民的争议。支持者说,“毁绿还绿”改变了原来单一、难看的小区绿化景观,而且不用物业掏钱,是件好事;反对者则认为,这种在公共绿化上的“标新立异”侵犯了大伙的利益——公共绿化,单个业主怎么能想改就改呢?

说法

某律师事务所陈太贵律师指出,居民渴望改善环境的想法可以理解,但这种“毁绿”后再“还绿”的手段并不合法。

我国法律规定,物业管理区域内的公共绿化、道路、场地等归全体业主所有,禁止任何人擅自改建、占用。此外,根据园林绿化管理的相关规定,任何单位和个人不得擅自改变或者破坏城市的公共绿地、居住区绿地的地形、地貌、水体和植被。除了农村居民在房前屋后和自留地上种植或者城镇居民在自家庭院内自费种植零星树木,以及苗木生产单位进行生产性移栽、出圃等作业外,迁移树木或者变更绿地,必须征得城市绿化管理局或者农林局同意,办理审批手续。

由此可见,在未经有关部门审批的情况下,任何居民都无权擅自改造住宅小区统一的总体绿化景观。阿强

法律是否有关于商品房交付程序的明确规定?

■读者胡先生问:我于 2005 年年底买了一套房,合同中约定的交房日期为 2007 年 3 月。请问:法律是否有关于商品房的交付程序的相关明确规定?

■解答:一、商品房交付概念,所谓商品房交付,是指房地产开发企业依据相应法律、法规和部门规章的规定以及商品房买卖合同或商品房预售合同的约定,将符合交付使用条件的房屋按期向买受人交付,买受人查验并接受房屋的过程中买卖双方所实施的行为。

二、商品房交付的一般程序

1. 房地产开发企业向买受人发出书面的人住通知。

2. 买受人持人住通知要求的证件及其他相关资料,在入住通知要求的期限内到房地产开发企业指定的地点,查验房地产开发企业依法应当取得的书面文件。

3. 买受人在房地产开发企业相关工作人员的陪同下实地查验所购买的商品房并填写验房单。

3.1 若商品房存在法定或约定的可以退房的质量问题或存在解除购房合同的其他情形,买受人应决定是否退房,并在约定的期限内书面通知房地产开发企业;

3.2 若商品房存在未达退房条件的质量问题或未达约定标准,买受人可将商品房存在的质量问题或未达约定标准的内容书面递交房地产开发企业,由房地产开发企业在一定期限内逐项予以修复或赔偿。

3.3 房地产开发企业对商品房存在的质量问题逐项予以修复或作出修复书面承诺并经买受人查验同意后,双方根据商品房面积实测技术报告结算房款。

3.4 买受人向房地产开发企业缴纳商品房买卖合同或商品房预售合同约定的其他费用。

3.5 买受人从房地产开发企业或房地产开发企业指定的第三方处领取房屋钥匙。

3.6 买受人向房地产开发企业依法选定的前期物业管理企业缴纳物业管理费,并办理物业管理的相关手续。阿强