

研究报告显示北京房价今年仍将上涨

“综合考虑各种有利与不利因素,2007年,北京房价总体仍将继续高位上涨,但涨幅将趋于平稳。”一份最新报告如此预测。

近日,这一结论首先通过北京市发改委主管的北京投融资门户网站“投资北京”率先披露,并随后得到了该网站主办方之一的投资北京国际有限公司经济

研究和咨询部(下称“投资北京研究和咨询部”)有关专家的证实。

据介绍,北京市发改委近期对2006年北京市房地产市场运行情况以及2007年走势进行了调研。得出的总体结论是:2007年房地产市场运行将逐步趋于平稳合理,房地产开发投资增速将逐步

回落,房价总体仍将继续高位上涨,但涨幅将趋于平稳。此外,2007年北京房地产开发投资预计增长15%。

章轲

房产资讯

组版编辑 王青 责任校对 马艳

E-mail: jzrbjy@yahoo.com.cn 电话: 3922022

省政府多项举措稳定房价

要求90平方米以下住房占七成

开发房产,90平方米以下的户型要占七成;每年经济适用房的面积要达到商品房面积的10%……近日,省政府印发《河南省人民政府办公厅关于贯彻国办发〔2006〕37号文件做好调整住房供应结构稳定住房价格工作的意见》,推出多项举措稳定住房价格。



90平方米以下住房占七成

房子太大,老百姓就买不起了。为此,《意见》规定出新建住房的结构比例:年度新审批、新开工的商品住房,套型建筑面积90平方米以下(含经济适用房)的比重,必须占到开发建设总面积的70%以上。

经济适用房要占商品房的一成

为了不让经济适用房建设只落实到“口号”上,《意见》要求,经济适用房竣工面积,不得低于当年商品房竣工面积的10%。经济适用住房的建设面积,严格控制中小套型控制。

销售方面,经济适用房将严格控制销售对象。全省将实行购买经济适用房申请、审批和公示制度。

买房5年内卖房要缴营业税

为了防止个人或团体倒卖房产,《意见》规定,对购买住房不足5年转手交易的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业税;超过5年(含5年)转手交易的,销售时免征营业税;已购公有住房首次上市交易的,免征营业税和个人所得税。

为防止囤积房源,《意见》还规定,个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%。对购买自住住房、套型建筑面积在90平方米以下的,仍执行首付款比例20%

的规定。

土地两年不开工,收回使用权

《意见》要求:国土资源、规划等有关部门要加强对房地产开发用地的监管。对超出合同约定动工日期满1年未开发的,依法从征收土地闲置费,并责令限期开工、竣工;满2年未动工开发的,依法无偿收回土地使用权。

严惩违规建房者

定了规矩,但是房地产开发商不按照执行怎么办?《意见》也列出了惩治措施:将把资信不良、工程质量低劣、违规建设的企业清出房地产行业。

另外,政府将对擅自改变设计、变更项目、套型结构超出规定建设的住房,依法予以处理。对不符合条件擅自预售和恶意炒作、哄抬房价的房地产企业,加大整治查处力度,责令其停止并依法依规予以经济处罚。

严禁党政机关集资合作建房

《意见》还规定,各级党政机关不得以任何名义和方式搞集资合作建房,严禁以委托代建、定向开发等方式,变相搞集资合作建房和公务员小区建设。

房产证和土地证要尽快发放

市民买了房,三两年内却拿不到房产证和土地证,这种现象现在非常普遍。为此,《意见》规定,各地建设、房管、规划、国土资源、工商、税务等部门要加快工作进度,在2007年年底以前,让房产证和土地使用证发放率达到90%。

东方

置业买房哪个楼层更好

在各种住宅类型里,多层一般是指六七层高的楼,高层是指六七层以上。多层住宅和高层住宅各有特点,不能简单地谈哪种好,应从结构、成本、面积、质量、房型、物业管理收费等多方面考虑。

从建设质量上看,一般情况下,高层的建造标准、建造质量要高于多层。普通多层住宅一般为砖混结构,而高层住宅由于它为钢筋混凝土现浇,地基深而结实,墙体厚实,不渗水,抗震性能好于多层,整栋大楼不会下沉变形,而且折旧年限长。

高层视野较开阔,空气质量较好,噪声小;自然风大,有的房间不需装空调可节约电费;采光较好,日照时间长,有的朝向太阳照射一天有七八个小时之久。

从房屋实际使用面积看,高层的得房率比多层低,即购买相同建筑面积的住房,高层的套内建筑面积低于多层的套内建筑面积。住宅的面积既包括使用面积,也包括住宅的公共部位,如楼梯间等公共面积的分摊。高层住宅由于有电梯、电梯等候间、地下室等,需分摊的公用面积比多层的要多。

高层上下楼有电梯可代步,出入方便,老人、残疾人和病人可以免去爬楼登高之苦,如果一旦电梯发生故障,上下楼就比较困难。

综上所述,一般认为多层要比高层好一些,多层的最佳楼层为3-4层,高层为8-11层。

王宾

购房宝典

让小户型拥有大空间

虽然小户型的房间不是很大,而且大多存在空间布局欠合理的问题,但房间也会像变形金刚蕴藏着你想象不到的空间。在有限的空间里,营造出游刃有余的氛围,需要的只是你的创造力。

分身术

若想将狭小的空间既能体现功能区分,又不显得拥挤,最好的办法是巧用隔断,在隔与不隔之间便是隔断的最高境界,这样的阻隔手法能够令空间产生连贯性,还可充分利用空间。采用隔屏、滑轨拉门、帘幕来取代密闭隔断墙,无疑是一种好办法。

小户型的空间魔术:创造一个感觉上更大的空间

挪移术

小户型的空间安排上最好多做一些可变布局,让家居布置可以根据需要随时调整,最方便的方法就是选择“可移动”物件。如果到处都是柜子,会减少生活的空间,与其如此,不如买一些可灵活移动,随时能变化的家居,让空间变得更丰富、有趣。而移动拉门也是节省空间的好方法,特别是在厨房上的运用。

采光术

明亮的空间会显得更宽敞。虽然自然光更多地取决于房间的先天条件,但在装修的时候,尽可能扩大窗户的面积,最大限度地迎接自然光还是可行的。除此之外,可以使用轻薄的纱质窗帘,尽量减少人为对自然光的削弱。而室内的灯具,应选择体积小、造型简洁的,光亮度可以选

用较强的。位置可注重墙灯和台灯的搭配运用。有个小窍门,就是在房间角落处增加地灯、落地台灯、夹式聚光灯等机动灯光,将主光源未及的部分凸显出来。

调色术

色彩被确认有调节情绪的功效。利用色彩来调节小空间的氛围,往往能起到意想不到的作用。一般来说,浅暖色具有延伸空间的功能。因此,最保险的配色是:墙浅、地中、家私深,天花板的颜色浅于墙面或与墙同色。总之,协调是最基本的要求,尽可能在色彩的选择上采用同一色系,避免强烈的视觉冲击。忌讳的是在墙壁上进行过多材质和过多色彩处理。

配饰术

墙面是否有大半空白?这些地方除了挂幅画、摆盆花,其实也是潜力极大的储物空间。小型家具如边桌、床头柜、储物用具如储物盒、搁板等,是最经济、最有效的“空间填充品”。饰品安排的原则是少而精。陈设要有重点、有秩序,东西不在多,能体现品位和兴趣就好。

晓强

楼市服务台



房龄有误怎么办

案例回教

王女士在媒体广告上看到某房屋中介刊登的一处“2002年一层的房子,面积为79平方米”的房源信息。王女士与房屋中介取得联系,看房后很满意,与中介协商好价格后,双方签订了购房合同。没想到缴了1万元定金后,王女士意外得知,该房实际上是2000年的房子,并非广告中宣传的“2002年”。王女士马上找到房屋中介提出退房,房屋中介称,房屋不要可以,但定金不退。

对策

中介没有对二手房的真实情况做客观介绍,是一种误导消费者的行为。按照法律规定,经营者应当向消费者提供有关商品或者服务的真实信息,不得做引人误解的虚假宣传。王女士提出退定金退房的要求应予以支持。

家园

房屋诉讼要缴哪些费用

张女士:我在南海买了套产权不清的二手房,跟业主多次协商都没有结果。如果我打算把业主告上法庭,需要承担哪些费用呢?

律师说法:

当事人提起诉讼,必须先缴纳一定的诉讼费用,一般情况下由原告方预缴,败诉方承担。诉讼费用一般情况下包括法院受理费、财产保全费和申请执行费。

法院受理费:依据《人民法院诉讼收费办法》,房屋诉讼案件受理费的收费标准,按照争议的性质及争议财产的价值(或金额),实行依比率递减的原则计算收取。

财产保全费:申请诉讼保全措施,保全财产的金额或者价额不满一万元的,每件缴纳三十元;超过一千元至十万元的部分,按百分之一缴纳;超过十万元的部分,按百分之零点五缴纳。

申请执行费:法律文书生效后,负有义务的一方未自觉履行义务时,另一方向人民法院申请强制执行的,应向法院预缴执行费,执行费按规定由被执行人承担。申请执行案件,执行金额或者价额在一万元以下的,每件缴纳五十元;超过一万元至五十万元的部分,按百分之零点五缴纳;超过五十万元的部分,按百分之零点一缴纳。

另外,当事人委托代理律师进行房地产诉讼,还需向代理律师所在的律师事务所支付律师代理费。当事人还需缴纳其他诉讼费用,即指人民法院在审理房屋纠纷案件中实际支出的,且依法应当由当事人支付的费用、鉴定费、评估费。

家园

本刊法律顾问:金研律师事务所 郭松林 李振华

