

楼市调控升级不断

买还是不买,现在购房很纠结

□晨报记者 王磊 文/图

房产税如期来了,限购加码了,房贷首付提高了,利息优惠取消了,马上又要加息了,房价调控对地方政府问责了……不到一年时间,国内楼市都已经三次调控了……接连发力的地产调控政策,让楼市前景变得越发扑朔迷离。一面是限购、信贷收紧、房产税试点等政策的冲击;另一面是通胀压力加大、股市低迷的现实经济环境……在充斥着各种变量的房地产市场,购房者的心态也悄然变化,似乎买与不买都让人纠结不已。

▶ 投资者

投资性购房热度不减

“问题在于,现在钱越来越不值钱了,通胀预期越来越大,和其他的投资相比,买房可能仍是最有效的保值途径。”尽管近期楼市调控严厉,但新区的赵女士还是表示近期要新购一套住房。

赵女士手里已经有了3套“投资性住房”。说到这些年的投资经历,赵女士先向记者介绍了自己的一些投资背景:她和丈夫都是有着稳定收入的上班族,已有住房的他们偶尔一次“买闲房”正赶上新区快速发展,日益火爆的楼市和不断上涨的房价让她尝到甜头,随后便“所有的鸡蛋都装到一个篮子里”了,并且“获利颇丰”。

赵女士首次“投资性”置业是在2005年,那次她偶然看到有套小户型房子价格便宜出售,看到房子所在区位不错,手里有些余钱的她就买下了这套房子,然后出租了出去。一年后,赵女士发现,这套年租金好几千元的房子,她只需要十余年时间就能“白赚”到手。尝到了甜头的她开始关注起房产这一新兴的投资领域,随后又陆续投资购买了2套小户型房子。

赵女士说,市中心的房子,生活便利好出租,装修后的小户型房子租金也比大房子便宜,很受单身者和刚结婚的年轻夫妻青睐,非常好出租。根据面积不等,赵女士手头的小户型房子年租金从6000元~10000元不等,而且租金年年涨,这样光是租金算下来也是一笔比较可观的收入。“再过几年,房子的贷款就可以还完了,到时候我就只管收房租就好了,而且我相信这些房子肯定还会继续升值的。”

去年以来的楼市新政一直打压投机性需求,使不少投资者退市观望,但赵女士认为,这种观望也只是暂时的,“不买房怎么抗通胀呢?”

事实也是如此,虽然2010年不断出台的房地产调控措施,政策指向都是在抑制房地产市场的投资、投机行为;虽然从决策层到社会舆论都在引导人们将住房回归居住的本质,但是随着年内流动性的泛滥,加上物价的不断走高,使得人们对通胀的预期逐渐加强。

保证自己的钱袋子不缩水成为很多普通人最想解决的问题。央行去年年底的问卷调查显示,买房仍是居民投资的首选。

▶ 刚性需求者

想等房价降,心里又没底

今年1月底,国务院常务会议



一位市民在一栋新楼下张望,买不买房产成了她当下的困惑。

出台了调控房地产市场的八条措施。“史上最强”、“史无前例”、“将调控进行到底”……面对媒体对“新国八条”铺天盖地的解读和煽情抢眼的标题,不少人为是不是现在买房而摇摆不定,这中间也包括住房刚性需求者。

即将或刚刚迈入婚姻殿堂的人群及其家庭始终是房屋的刚性需求者。来自山区的孙女士说自己就是典型的“刚需一族”,手里钱不多,但买房也一直列在日程上。“为啥?孩子长大了,要谈婚论嫁了,没有房子是不行的。”孙女士说,虽然压力大,但只要看到不太偏远、价格不太高的房子就买。

她告诉记者,年前她就把家里所有的积蓄都取出来了,还向亲戚朋友借了一些钱,打算一次性付款在新区买套房。“如果按揭的话,孩子以后生活压力太大。尽量一次性付款,而且在承受范围内尽量买面积大点的。”

然而,一过春节孙女士却发现报纸、电视上都在讲楼市调控的事儿,这让她拿不定买房的主意。“其实说实话,我已经错过了了一次买房的机会。”孙女士告诉记者,2008年时她曾经动心要买房,当时心里老想着只要房价合适就出手,没想到一等就等到了房价的“疯狂上涨”。“原来看好的一些地段房价都几乎翻了几倍了,早已经买不起了。”对于这些年来楼市的变化,孙女士深有感触,她怕此次再耽误了买房的事儿。

同样是在购房路上的马先生也有一些小担忧,“这回的调控力度确实很大,房价没准儿就要降了,如果今后房价真的应声回落,那我现在买房真的亏大了。”这两天,马先生看上了一套房子,但一直犹豫着要不要现在买。

一位业内人士分析,随着“新国八条”、房产税试点等措施的出台,再加上春节传统销售淡季,目前的房地产市场已经开始出现一些变化。随着春节假期远去,各个部委、地方政府落实“新国八条”的细则将不断出台,这对市场预期无疑会形成明显的打压。有消息指出,国内一

线城市楼市成交量均明显回落,部分城市甚至出现了一周成交量跌至个位数的现象。“但就我市来说,楼市并无人们想象中很大的泡沫,我市房价基本接近实际水平,观望可能无助于购房。”这位人士说。

▶ 改善型需求者

无奈观望,却担心房价反弹

新一轮的调控,逐步增加了改善型需求者买房的压力。“新国八条”要求强化差别化住房信贷政策,对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不低于60%,贷款利率不低于基准利率的1.1倍。

2月9日,住房和城乡建设部又发布《关于调整住房公积金贷款利率的通知》,宣布上调住房公积金贷款利率。从2月9日起,五年期以上个人住房公积金贷款利率上调0.20个百分点,由4.30%上调至4.50%;五年期以下(含五年)个人住房公积金贷款利率上调0.25个百分点,由3.75%上调至4.00%。

新政由于涉及利率上调,对部分二次置业的市民来说,购房成本有所上升。在首付、月供都有所上升的情况下,本来计划好的购房者也开始观望。

家住淇河路的李先生和妻子2005年通过按揭买了一套90多平方米的二居室,经过这些年的奋斗,家里经济条件有了一定的改善。去年他和妻子便打算换一套大一点儿的房子。今年春节前,夫妻俩在新区看中了一套120多平方米的小高层房子,当时他们和开发商谈好春节过后签合同。

然而近期频繁的政策加大了购房成本,同时房价也有了回落的预期,这让李先生为签不签购房合同摇摆不定,无奈加入到了观望大军。不过,李先生也对自己的观望心存担心,“万一这一轮调整后,房价像去年一样出现‘报复性反弹’,到那时我可就划不来了。”李先生说。

李先生的担心并非没有道理。根据以往的经验,在调控措施出台后,经历了短暂的市场观望,往往会出现积累的需求集中释放进而导致楼市突然回暖的情况发生。

《商品房屋租赁管理办法》发布实施

市房管中心将受理相关投诉

□记者 陈海寅

晨报讯 国家住房和城乡建设部于去年12月1日发布的《商品房屋租赁管理办法》于今年2月1日起施行,同时,国家住建部于1995年5月9日发布的《城市房屋租赁管理办法》废止。记者昨日从市房产管理中心了解到,我市房管部门下周将在全市范围内对《商品房屋租赁管理办法》进行深入学习。

据了解,新施行的《商品房屋租赁管理办法》亮点多多。比如,进一步细化了房屋租赁登记备案制度,并本着鼓励房屋出租的原则,对房屋不得出租的情形做了重新规定;要求定期分区公布不同类型房屋的市场租金水平等信息;要求建立完善房屋租赁登记备案信息系统;突出对房屋租赁行

为的规范;侧重保护承租人权利、稳定租赁关系;细化承租人优先购买权、买卖不破租赁等。

“为了让市民更好地了解《商品房屋租赁管理办法》,我们将于2月21日~27日举行一系列宣传活动,并在新区市房产交易大厅门口、山城区地王广场、鹤山区新华街三个地方进行现场宣传。”市房管中心房地产租赁科相关负责人告诉记者,他们将通过展板演示、工作人员发放宣传资料等方式向群众宣传《商品房屋租赁管理办法》,同时现场进行群众咨询、案例解析等对群众关心的问题做出解答。“对于群众反映的房屋出租过程中出现的各类纠纷和其他举报、投诉,工作人员也会当场受理,并限期办理,维护房屋租赁当事人的合法权益。”

(线索提供:李鹤军)

专家称

土地使用期满后 出让人无偿收回有违《物权法》

据21世纪经济报道消息 不久前有地方政府发出了《国有建设用地使用权出让申请须知》,在土地使用期满后,“由出让人收回并补偿相应残余价值”,甚至“由出让人无偿收回”。此事经舆论发酵,引发民众对70年大限后房子归属问题的集体焦虑。当地政府为此发出通告,表示“期满收回”只是针对土地使用者申请续期未获批准的情况而言。

这一解释并未驱散民众的担忧。土地到期后是无偿还是有偿续期?如果有偿,政府将怎么收这笔钱?还有,商用地到期后又将面临怎样命运?

对此,曾参与《物权法》立法,目前正在参与正在进行的《土地管理法》修订的中国政法大学民商经济法学院院长王卫国认为,“70年土地到期后将是无偿续期,具体方式将是收税,给公民以一定免税面积,采取累进税制。”

针对有地方政府发《国有建设用地使用权出让申请须知》一事,王卫国表示,这一事件只是在某一个地块出让的时候,当地政府部门就一次拍卖发的一个须知,只是一个对竞买者发布的一个意思表示,不是正式的政府文件。正式的政府文件要么是通知,要么是规定,要么是条例,政府文件没有用须知形式的。

王卫国说:“我认为这个须知中的内容跟《物权法》明显冲突,《物权法》中明确规定自动续期。要知道,《物权法》中自动续期这个制度定下来意义非常大,使得人们对房屋有了一个稳固的长期产权预期,也体现了对人民群众利益的尊重和关怀。各级政府更应当尊重《物权法》得来不易的立法成果。”

《物权法》虽然规定自动续期,但并没有说明续期是有偿还是无偿,据说,《土地管理法》最初的修订稿中曾经明确为“无偿自动续期”,但之后的

征求意见稿中却改为到期后“按照国家有关规定自动续期”。对此,王卫国表示,应该不会是无偿续期。因为现在国有土地有偿使用这个制度是不可动摇的。国家关于国有建设用地的一个指示是,今后要尽可能地减少划拨土地使用权,除了公共利益才走划拨程序外,其余一律都是要出让的。

《物权法》关于“期满自动续期”的规定,只适用于住宅建设用地,而对商用地在使用权届满后如何处理,仍是一个未知数。根据《物权法》的精神,王卫国认为对这个问题应该如何处理?

王卫国表示,《物权法》对于商用地的问题没有明确,当时是准备留待修订中的《土地管理法》来解决的。

但是在《物权法》立法过程中经过激烈争论,已经确定了一个至关重要的原则:所有权平等原则。就是说国家的、集体的、私人所有权,平等受到《物权法》法律保护。既然平等保护的话,那土地上我的厂房、我的投资产权所有这些都有一个所有权保护的问题,应该享有平等的保护。

并且中国土地制度的发展趋势是要强化对使用权的保护,提高使用权的稳固性,因为中国土地基本土地制度叫做“公有私用”,所有权是国家或者集体的,它不能姓私,但是使用权是可以姓私,市场上现在能交易、流转的就是使用权。使用权的稳固程度关系到市场上对这个财产价值的认可程度,和人们在这个土地上投资预期的差别程度。如果说人们对产权的预期越坚固、越长远,对于鼓励人们建设、投资、遵守现有的秩序,都是有好处的。所以对商用地将来肯定会设计一种相当宽松、相当容易的一个续期制度。即便不是自动续期,也能使商用地的使用人能够有比较放心的申请续期的办法,并且如果国家要收回的话,也会得到公平、合理的补偿。

改写数国命运的著名空难

日前,载有波兰总统卡钦斯基及近百位波兰军政高官的专机在俄罗斯坠毁,引起世界震动。回顾历史,这样大的悲剧极为罕见,但类似一国领导人遭遇空难的事件却发生过不少起,其中一些还对当时的历史进程有所影响,人们至今为事件背后究竟隐藏了多少秘密而争论不休。

给佛朗哥机器的空难

众所周知,佛朗哥是西班牙内战中的反政府国民军首领,他最终取得了内战的胜利,并用铁腕统治了这个国家近40年。殊不知,他的“独裁者”生涯源自其恩师圣胡尔霍将军的一次空难。

1931年西班牙爆发革命后成立了第二共和国。次年8月,著名军事将领圣胡尔霍发动政变,企图推翻第二共和国,但失败入狱,被判无期徒刑。1934年3月获得特赦后,圣胡尔霍流亡葡萄牙。到了1936年2月,西班牙举行新一轮大选,左翼人民阵线获得胜利,于是对政府心存不满的军事将领佛朗哥等人联系上寄居里斯本的圣胡尔霍,决心以公开的叛乱来回应共和国的一系列改革措施。圣胡尔霍被公推为叛乱的国民军领袖。

1936年7月17日,内战正式爆发。3天后,踌躇满志的圣胡尔霍带着数以百计的行李登上一架意大利造运输机,打算飞回西班牙指挥作战。事先,有乘务员劝他不要带那么多东西,以免超载,但圣胡尔霍答道:“作为未来西班牙国家领袖,我应该有恰当的打扮。”不听劝阻的圣胡尔霍果真在葡萄牙埃什托里尔上空遇难,事后人们发现飞机失事的原因就是行李超重。不过就在同一天,佛朗哥也乘飞机前往西属北非,他的飞机也是超载,可他却平安抵达目的地。圣胡尔霍丧命后,佛朗哥毫无争议地坐上国民军总司令的宝座。

历史学家认为,如果没有埃什托里尔空难,圣胡尔霍必定掌握国民军大权,他的军事才能无法与佛朗哥媲美,且又不擅长外交,说不定西班牙共和国政府还能在内战中避免倾覆的命运。也有人认为,如果没有这起空难,圣胡尔霍必登“大位”。但是他缺乏佛朗哥那样的外交手腕,西班牙在二战期间不可避免会加入纳粹德国一方作战。可以说这起空难间接“拯救”了西班牙。当然这些只是假设。

“瑞典的良心死了!”

1936年12月9日,伦敦浓雾弥漫。尽管如此,一架道格拉斯DC-2客机仍执意飞离伦敦克罗伊登机场。然而,飞机起飞不到几分钟,就径直砸向地面的民房,机上乘员全部遇难。很快,英国《泰晤士报》就登出通栏标题:“瑞典的良心死了!”

这里所说的“瑞典良

心”,指的是曾两度出任首相的林德曼,他可算是瑞典历史上最受尊敬的政治家之一。希特勒上台后,他多次抨击纳粹主义,强调“无论如何不能抛弃个人与民族的良心”,主张继续奉行中间偏右的政治路线。当社会民主党内的青年党员发起成立法西斯性质的“战斗团体”时,林德曼毫不犹豫地将他们全部开除出党。随着纳粹德国的势力不断扩大,特别是纳粹德国觊觎瑞典的铁矿和波罗的海港口,林德曼开始向瑞典国王古斯塔夫五世建议同英国结盟,共同对付纳粹德国。1936年12月,古斯塔夫五世派林德曼同英国政府接触,然而当林德曼急于把消息带给国王之际,却因飞机失事殒命他乡,而英瑞结盟之事也就不了了之。

对瑞典来说,林德曼之

死可谓一桩“幸事”,在瑞典国内,除了林德曼,多数人都坚持中立,这使得瑞典在二战中成为“世外桃源”。可以设想,要是英瑞结盟成功,1939年9月瑞典就会对德宣战,短期来看,那将给瑞典带来灾难性后果。

伊拉克总统的“非正常死亡”

伊拉克总统是世界上国家元首非正常死亡率最高的国家,像该国第二任总统萨达姆·阿里夫就因直升机空难而变相给后来的独裁者萨达姆让出了“金光大道”。

阿里夫早年是伊拉克费萨尔王朝的一名低级陆军军官,由于对国王费萨尔二世奉行的亲西方政策不满,遂参加阿拉伯复兴社会

党,后又与卡塞姆上校领导的自由军官组织接上关系。他们于1958年7月发动政变,推翻了伊拉克的王国政府。共和国成立后,卡塞姆任总理。他上台后大肆清除异己,尤其担心昔日的战友阿里夫伺机夺权,结果阿里夫被关进监狱,并险些丧命。最后,卡塞姆还是于1961年11月释放了阿里夫。出狱后,阿里夫积极联络各派势力和军中旧部,于1963年2月发动军事政变,推翻并处死了卡塞姆。

阿里夫上台后将政府内的复兴社会党成员全部清除了出去,复兴社会党因此恨之入骨。1966年4月13日,阿里夫乘直升机前往巴士拉参加一个集会,另有两架直升机在旁边负责安全。但在预定的时间里,总统的直升机并没有赶到预定地点,伊拉克全国上下立刻陷入恐慌之中,大规模的搜索随即展开。不久在伊拉克与伊朗的界河岸边,人们发现了三架直升机残骸,阿里夫等人全部遇难。据2004年伊拉克特别法庭审讯公开的档案,阿里夫的直升机事先被人安放了定时炸弹,由于密谋者不确定阿里夫到底乘坐哪一架,所以干脆给三架都装上炸弹,而这次行动的组织者就是混入军队的复兴社会党成员哈桑·贝克尔和萨达姆·侯赛因,他们后来都当过伊拉克总统,特别是萨达姆把伊拉克拖入了长达20余年的战争。

飞机失事改变国运

事实上,不管是天灾还是人祸,涉及领导人的空难常常会导致一个国家陷入动荡。

1957年3月16日,菲律宾总统麦格塞塞乘专机前往宿务岛,然而,第二天飞机突然失踪,事后发现麦格塞塞在宿务岛坠机身亡。此后,菲律宾总统换届频繁。1965年,马科斯当选总统,随后在该国实行了长达22年的独裁统治。1988年8月17日,巴基斯坦总统齐亚·哈克在观看军事演习后,所乘飞机起火爆炸,齐亚·哈克与20多名随从全部遇难。这场空难不仅结束了他对巴基斯坦长达11年的统治,还直接导致巴国内政治局势的混乱。1994年4月6日,卢旺达总统哈比亚利马纳和布隆迪总统恩塔里亚米拉同乘一架飞机,却在卢旺达首都基加利机场降落时遭火箭弹袭击而坠机身亡,结果两国顿时陷入种族屠杀的腥风血雨中,近百万人罹难。(摘自《环球时报》)

·史海回眸·

世界杯屡出疑案

世界杯的历史,就是一部悬疑史。无上的荣誉,巨大的利益,脱缰的情感,让这项赛事利益攸关的各方“合谋”了一出出悬案,有些至今无解。

命运多舛的金杯

金光灿灿的世界杯象征着足球世界至高无上的荣誉,但金杯本身就充满着传奇般的悬疑色彩。最早的世界杯高35厘米,重3.8公斤,为了纪念“世界杯之父”儒勒·雷米特,被命名为“雷米特杯”。二战期间,金杯曾一度失踪,后来才得知是时任国际足联副主席的巴雷西将其藏在床下的鞋盒里才免遭战火。1966年,金杯在英国展出时又意外失踪,震惊全国,最后是一只名叫“皮克勒斯”的小狗在伦敦南部的一个灌木丛中找到了它,从此这只小狗名声大噪,但给它的奖励只有一根肉骨头。

接连逃脱两次劫难的“雷米特杯”在1983年终于没能摆脱厄运,其时已被巴西人永久保留的雷米特杯在里约热内卢被两个无知盗贼偷走。警方赶到时,金杯已被无情地熔化成一堆金块。国际足联无奈重铸金杯,新杯高36厘米,重4.97公斤,由18K纯金铸造,新的冠军金杯不再可以让得主永久拥有,而是归国际足联所有,每个获得世界杯冠军的国家只可以拥有它直到下一届世界杯。作为补偿,该国将获得一个镀金的“大力神金杯”复制品。

为世界杯丧命的人们

稍有世界杯常识的人们都知道安德列斯·埃斯科巴这个充满悲情的哥伦比亚人名字。1994年7月2日,埃斯科巴在麦德林郊外的一家酒吧外被枪杀。根据其女友回忆,共发射了12颗子弹的凶手在每打一颗子弹的时候,都叫喊着“进球”。10天前,埃斯科巴在对美国队的世界杯第一轮比赛中攻入一个乌龙球,这场比赛最终比分为2比1,此前被广泛看好的哥伦比亚因此未能进入第二轮。这次谋杀事件很明显是对乌龙球的惩罚。至今,仍不清楚凶手是基于自己的意志,还是受赌球集团的指使。

1970年世界杯预选赛阶段,中北美洲的萨尔瓦多与洪都拉斯争夺一张挺进墨西哥的入场券,洪都拉斯球迷利用噪音、投掷石块等手段干扰萨尔瓦多球员,导致萨尔瓦多在比赛的最后时刻一球失利。该国一位名叫阿梅莉亚的少女在电视机前痛不欲生,拿出父亲的手枪自杀身亡。她的身故让萨尔瓦多球迷悲愤不已,将怒火发泄到了前来做客的洪都拉斯球员和球迷身上,结果造成人员伤亡,引起更大混乱,最终导致两国兵戎相见爆发战争,酿成6000多人死亡,20多万人受伤的惨剧。这就是历史上著名的“足球战争”。

不过,事实上,战争爆发前,洪都拉斯的阿雷利亚诺政权已陷入危机,他们将责任归咎于萨尔瓦多移民,将他们当做替罪羊予以驱逐。而萨尔瓦多政府对于涌回国内的移民所造成的社会动荡

非常不满,于是两国矛盾日益加深,“足球战争”只不过是双方借足球之名行通过战争转嫁危机的现实的政治手段而已。

更早一点的1938年世界杯,意大利队闯入当年决赛,独裁者墨索里尼在决赛前拍来电报:“胜利就奖,失败就死!”“被”签下军令状的意大利果然4比2战胜匈牙利队。赛后匈牙利球员苦笑说:“我们虽然输了球,却救了一群人的命。”这真是莫大的讽刺!

怪病缠身的明星

1970年墨西哥世界杯,卫冕冠军英格兰队踌躇满志,立志卫冕。然而赛前英格兰队前往哥伦比亚集训期间,队长摩尔竟被指控偷窃!“庭审”在失窃的珠宝店内进行,有人指证摩尔将珠宝偷放在其上衣左口袋,而摩尔的上衣左口袋,他也最终获得释放。

虚惊一场抵达墨西哥之后,英格兰主帅拉姆塞先是发现自己装有战术内容的皮包被盗,随后墨西哥卫生部门称英国流行鹅口疮热,竟下令将他们带来的黄油全部焚烧!更离奇的是,1/4决赛对阵西德赛前,英格兰门神班克斯竟突然呕吐不止未能出场!结果英格兰正是在这场比赛中2比3败北,卫冕失败。

无独有偶的是,28年后,同样是一场怪病,降临到另一位天王巨星头上,他就是罗纳尔多。1998年世界杯决赛,巴西对阵法国,此前一直表现神勇的“外星人”在决赛开始前突然因身体不适进入医院。据当时巴西队助教爆料,有多位巴西球员看到赛前失常的罗纳尔多,像患上癫痫一样,全身抽搐,口吐白沫。医院检查并没有显示有什么问题,主帅也继续让他担任首发。巴西足协主席亲自询问了他的情况后,召开紧急会议,决定让其首发。但巴西0比3惨败法国的结果让全世界一片哗然,此前一直表现神勇的罗纳尔多全场如同梦游。有媒体声称罗纳尔多遭到下毒,巴西国会也受到震动。但结果最终不了了之,罗纳尔多本人更是三缄其口,这也成为世界杯历史上最诡异的悬案之一。

假球疑云与禁药丑闻

假球与禁药,从来都是竞技体育世界最大的两颗毒瘤,连世界杯也无法幸免。1978年世界杯,东道主阿根廷出师不利,必须要在复赛最后一轮净胜秘鲁4球,才能挤掉“世仇”巴西杀入决赛,结果阿根廷如愿以6比0战胜秘鲁,并最终3比1击败荷兰捧杯。

然而,据哥伦比亚大毒枭米格尔·罗德里格斯的儿子蒙德拉冈披露,阿根廷军政府高官卡洛斯·拉科斯塔和他们取得联系,通过他和秘鲁足协官员接触谈判。当时的秘鲁足协主席和财务部门负责人也都参加了这次“肮脏交易”,而秘鲁队员也收到了不同程度的好处。对此,当时的阿根廷与秘鲁队球员都断然否认,但30年来这种质疑声音似乎从未断过。值得玩味的是,正是在这届杯赛上,国际足联开始设立公平竞赛奖,阿根廷获此“殊荣”。(据《扬子晚报》)