

10月份全国百城中 40个城市房价上涨,58个下跌,2个持平 购房者近半坐等楼市见底

安徽:

保障房明码标价 并实施“一价清”

保障性住房销售价格要实行“一套一标”的明码标价制度和商品住房销售“一价清”政策。安徽省物价局和住建厅11月2日公布“关于加强保障性住房价格管理工作的通知”,对保障房价格的管理作出了明确规定。

据了解,保障性安居工程中,通常将廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房和限价商品住房合称为保障性住房。其中,廉租住房租金标准严格按照维修费和管理费两项构成因素,并结合当地低收入家庭的经济承受能力核定。

公租房的租赁价格则要综合考虑当地经济发展水平及供应对象的支付能力,按照低于本地区同一时期、同一地段、同一品质普通商品住房市场租金标准合理制定。与此同时,公租房的租金标准实行动态管理,根据情况会有调整,不过,在租赁合同期限内,不得随意调整租赁价格。

而经济适用住房价格则是按照保本微利的原则,在综合考虑建设、管理成本和利润的基础上确定。其中,房地产开发企业实施的经济适用住房项目利润率按不高于3%核定;市、县人民政府直接组织建设的经济适用住房按成本价销售。

限价商品住房是指政府控制土地出让价格,限定销售价格和套型面积,向城镇中等收入家庭供应的普通商品住房。限价商品住房实行最高限价管理,最高限价主要综合考虑土地取得费用、开发建设成本、税金和合理利润的基础上,按照低于周边或同地段、同品质商品住房销售价格的一定比例,合理确定。

安徽省物价局同时要求,保障性住房销售价格也要实行“一套一标”的明码标价制度。房地产开发单位应在销售场所显著位置明示经济适用住房、限价商品住房销售价格的批准文件和单套住房的销售价格等。廉租住房和公共租赁住房租金标准也应当在醒目位置公布。

此外,商品住房销售“一价清”政策也要在保障性住房中适用。即凡与保障性住房配套建设的各项基础设施,包括供水、供电、供气、通信、有线电视、安全监控系统、信报箱等建设费用,以及按照规划要求建设的不能有偿转让的非营业性配套设施建设费用,一律计入开发建设成本之中,不得在房价外另行收取。(中安)

杭州:

公租房骗租等 将被记入征信系统

新华社杭州11月3日电 杭州市政府近日出台《杭州市公共租赁住房建设租赁管理暂行办法》,规定在公租房承租中出现骗租等违规行为,政府有权取消其租赁资格,并按照合同约定收回公共租赁住房;承租人不配合的,可申请法院强制执行。承租人的行为将被记入相应的征信系统。

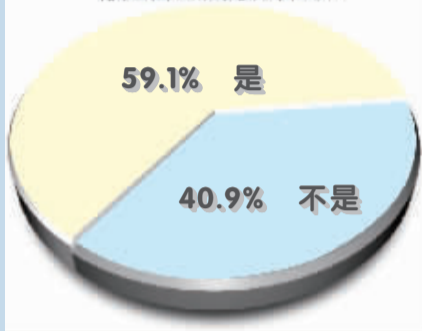
《办法》列举了七项违规行为:采取隐瞒事实、提供虚假资料、伪造证明材料等手段,骗租公共租赁住房;无正当理由,累计6个月以上未实际居住的;累计6个月以上未缴纳租金的;擅自将公共租赁住房转租、出借给其他人员居住的;擅自改变房屋结构或装修现状的;不再符合申请条件,未按要求及时办理退出手续的;存在违反公共租赁住房使用规定和合同约定其他行为的。

按照规定,对违规承租人,自取消其公共租赁住房租赁资格之日起,至实际退房之日,按标准租金的三倍收取租金。对无正当理由累计6个月以上未实际居住的或累计6个月以上未缴纳租金的,自取消其租赁资格之日起2年内,不再具有公租房和经济适用住房申请资格。申请人采取隐瞒事实、提供虚假资料、伪造证明材料等手段骗租公租房的,5年内不再具有申请资格。

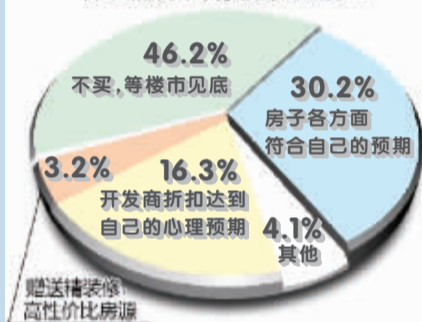
《办法》还强调指出,用人单位、乡镇(街道)政府(办事处)及其他社会组织未如实提供申请人员的相关证明材料,或拒不配合有关部门的资格审核及租赁管理工作的,房管部门可通报上级监察机关或相关职能部门对责任人作出处理,并在媒体上曝光;公租房管理人员在资格审核、监督管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,由监察机关追究其责任,涉嫌犯罪的移送司法机关处理。

媒体调查统计结果

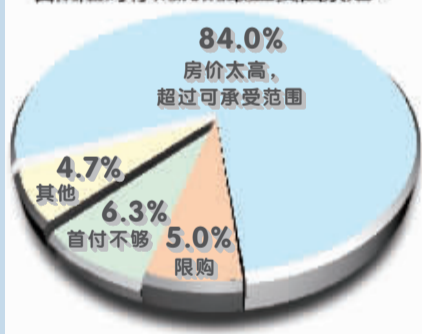
你是首套房购房者吗?



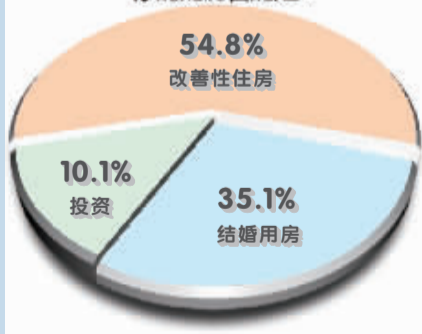
什么情况下,你会果断出手?



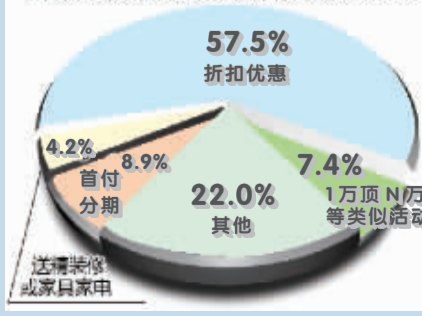
目前阻碍你购房的最主要因素是?



你的购房目的是?



开发商采取的促销措施,你最认可哪种?



降还是不降,这是个值得考虑的问题。默默忍受购房者转向别的开发商,或是挺身促销反抗低迷的市场,这两种行为,哪一种更有效?无疑,更多开发商选择后一种。

现在出手还是继续等待,更是个值得考虑的问题。默默忍受女友的唠叨,等待更加合适的购房时机,或是果断出手,选择中意的那套房子,这两种选择,哪一种更合适?调查显示,更多购房者选择“坐等房价下降”。

数据

10月成去年8月以来房价下跌城市数量最多月份

据中国房地产指数系统百城价格指数显示,2011年10月,全国100个城市住宅平均价格为8856元/平方米,与9月份相比下降0.23%,其中40个城市价格环比上涨,2个城市价格与9月持平,58个城市环比下跌。今年10月是自去年8月以来下跌城市数量最多的一个月。

其中,郑州市涨幅居前10名,10月住宅均价为6863元/平方米,与上月相比,涨幅为0.70%。

虽然郑州住宅均价小幅上涨,但仍改变不了低迷的房地产市场状况,“金九银十”的黄金销售期,成交量依然不理想,为

让更多处于观望期的购房者出手,开发商可谓使出了浑身解数,等着购房者接招。

除了以低价入市吸引客户,首付分期也是部分开发商青睐的办法。郑州市南阳路与农业路交叉口附近一处售楼部实行“两房首付分期”活动,发送给客户的短信直接表明“购房无压力,首付低至一万元”。置业顾问表示,客户只需首付一部分即可签合同,由开发商垫付剩余的首付款,交房前购房者交清首付即可。“效果不错,这几天看房的客户明显多了起来。”

调查

近六成网友表示开发商直接打折最吸引人

有人戏称今年的金九银十是“旺季”变“望季”,不少开发商表示将持续之前的营销策略到年底,那么购房者对市场的看法呢?

11月2日,河南商报联合新浪河南在网上做调查,截至当天下午,共有541名网友参与调查,其中近六成网友表示自己是首套房购房者,有置业计划的网友占到70%,而购房目的为改善型住房和结婚用房的网友更是占到九成,投资性需求的购买者则只占一成,由此看来,刚需购房仍是市场主流。

数据显示,46.2%的网友表示暂时会推迟购房计划,等楼市见底;新房条件符合自己心理预期和开发商折扣让自己满意就出手的网友分别占到30.2%和16.3%。而阻碍网友购房排名靠前的因素分别是房价高出承受范围、首付不够和没有购买资格。

提醒

太便宜的房子要慎买,小心烂尾楼和偷工减料

“现在不少专家和市民都在谈见底,股市见底,楼市见底,到底什么时候是底,谁也说不清,比如股市,之前有人预测2600点就是见底了,后来又跌到2300多点。”郑州市住宅与房地产协会秘书长叶琦称,“有自住需求的市民,现在是一个较好的购房时机。”

他说,对于投资性购房者来说,楼市价格的高低直接关系到投资收益的高低,但是对于自住需求,买到各方面条件符合自己心理预期的房子最重要。“现在市场上可供选择的楼盘较多,现在的市场,买房更占主动性,而且开发商尽快‘变现’的心理,有助于购房者争取更多利于自己的条件。”

他建议开发商采取更灵活的手段,考虑更多让利给顾客,“有的开发商有顾虑,怕降价引起老业主不满,其实从法律角度来说,这种不满是站不住脚的。购房者有他的心理预期,比如郑州东区,他的预期价格是每平方米七八千元,你卖15000元,他肯定不会考虑,如果你卖9000元或

为了应对市场,开发商推出了各种各样的促销措施,其中最得网友认可的是折扣优惠,57.5%的网友认为,折扣优惠最吸引自己购房,其他像首付分期、送精装修、送家电家具等促销手段对购房者的吸引力都较为有限。“营销活动‘神马都是浮云’,只有实实在在的优惠和高性价比才能留住购房者。”一位资深业内人士表示。

而此前由国家统计局中国经济景气监测中心和中国房产信息集团联合编制的“中国购房者信心指数”发布的数据显示,2011年第三季度中国购房者信心总体指数为105.4点,其中,郑州购房者信心指数为109.3点,略高于全国总体水平。郑州的预期信心指数中,城市资源配置、可选楼盘数量这两项指标均有很大程度的提高,反映出郑州购房者对郑州城市的发展和未来楼盘的增量都很有信心。

者10000元,他购买的可能性更大。”

“郑州目前在售的项目,多是高价拿地,现在的融资成本也非常高,郑州的房地产价格出现大幅下降的可能性不大,不少开发商有10%~15%的利润就卖了,成本决定价格,除了一些急于回笼资金的开发商,多数开发商不会大幅降价。”河南省地产商会秘书长、河南地产商会投资股份有限公司总经理赵进京表示。

他说,中央楼市调控政策的效果在郑州已经显现,郑州楼市成交量的跌幅在中部六省居首,但是价格的跌幅却是最小,这说明郑州的市场刚性需求占主导地位,价格泡沫相对较小。“多数开发商会选择放慢开发节奏,通过精打细算来节省开支。”

不过,他特别提醒购房者,遇到太便宜的房子要谨慎出手,越是降得多、价格卖得低的项目,越是不敢随意买,为了控制成本,可能会出现偷工减料的现象,出现烂尾楼的可能性也很大。买房子要多看多打听,看品牌看实力,不要贪小便宜吃大亏。(河南)