

楼市新观察

刘小姐大学毕业,留在上海的一家外资物流公司工作数年,住房问题一直困扰着她,上海的高房价令她却步。自由职业者叶先生是艺术类的私人教师,一直没有太多积蓄,他也面临住房的烦恼。

实际上,刘小姐和叶先生代表上海置业的刚性需求人群中的一类,即所谓“夹心层”。他们没资格享受廉租房、经济适用房或公共租赁住房,又买不起商品房,被“夹在中间”。

完善保障房建设规划,民间资本不可“缺席”

“先租后售”助力解决住房问题

尝试“先租后售”新模式

在今年全国两会上,如何为“夹心层”群体解决住房问题,成为代表委员讨论的热点问题之一。全国人大代表、上海太阳能电池研究中心主任褚君浩提交了一份关于“新模式公租房”的建议。褚君浩直言,廉租房、经济适用房、公共租赁住房在保障覆盖范围上还无法全部满足城市“夹心层”和人才引进的需求。为此,他建议,在全国范围内用一种新的模式即“先租后售房”予以补充。

来自河南的全国政协委员王超斌曾和其他5位政协委员一起,到洛阳、南阳、郑州、上海、北京等地做了一系列调研,了解社会各阶层的住房需求。在调研中,住房需求者被分为五类群体,其中第三类就是“夹心层”。所谓的社会“夹心层”,即有刚性购买需求、且首次购买90平方米以下户型的购房者。现行的调控政策下,对于购买第一套90平方米以下的住房,调控前的利率优惠、契税减免等部分政策取消了,这对“夹心层”是一种打击。王超斌在向政协提交的《关于调控房地产行业应有阶梯式五个方面的建议》中提出,要实施差别式调控政策。

据了解,在上海,无力购房的年轻人且无法享受政府经适房、公租房等保障房待遇的“夹心层”,主要包括三类人群:刚来沪打拼的年轻一代,收入不高,不是本地户口;一些正在求学的研究生、博士生,他们是集体户口,但也存在一定的购房需求;为下一代腾出婚房的老年群体。其中需要比较突出的人群集中于青年人才,他们的收入条件不符合经适房、廉租房、公租房的条件,或者符合公租房的条件,但房源离开工作地点太远。针对这部分人,褚君浩建议,政府和单位共建一种新型的公租(售)房,采用“先租后售”的模式,以解决不同地区、行业和企业单位的青年人才的住房问题。

民间资本出手解“房困”

与褚君浩想法不谋而合的是上海美隆置业总经理仇清,“采取长期租赁的模式,可以让‘夹心层’体面住上房子,还可解决相应社会问题。”仇清谈到,据住建部公布的信息,今年我国1000万套保障性安居工程中,新建廉租房为160多万套,公租房近220万套。其中,新建公租房套数将达到2010年的37万套的6倍。这些信息被市场分析人士解读为,中央政府更倾向于逐步通过“以租代售”的模式来建立更为完善的住房体系。

在这样的政策背景下,美隆置业将今后开发的房源主要针对“夹心层”刚需提供长期租赁。其开发的“大华·爱宅”正是基于这一模式设计开发的,该项目位于上海大华三路的大华社区,建筑共12层,1-3层综合型商场,4-6层商业办公、7-12层酒店式公寓,面积在26-88平方米,可以为“夹心层”提供多种选择。这一社区具有较成熟生活配套,商场、大卖场遍布周边,菜场、医院、学校、公园等也很齐全。

针对刘小姐和叶先生的情况,美隆置业推出两种租约形式:一是一次性支付18年总租金,优势是租金低,确保18年住房稳定性,26平方米的公寓,18年总租金17万元,折算到每月约800元;二是采取一年起租的方式,总投入小、灵活性大。尽管后者月租金相比一次性支付租金高出很多,但仍得到众多“夹心层”认可,现已开始预订登记。

公租房成为新一轮保障房建设的特色,重点解决“夹心层”的住房难题。有关人士呼吁,要完成现有的保障房建设规划,民间资本的投资不能“缺席”。

解佳琳

与父母共有两套房,能否再买房?

房博士信箱

问房博士,你好!我家里共有2套房,都是在2000年前买的,也就是在我18周岁前购置的。我没有贷过款也没有付过钱,但房产证上有父母和我三个人的名字。我准备要结婚了,问一下能否再购置一套婚房?是婚前能买,还是婚后能买呢?可以买的话,房产税又该怎么缴?

读者黄先生

答黄先生,你好!你的来信收到,经向上海中原地产法务总监姚志云咨询,答复你的问题如下,仅供参考:按照上海市目前实行的相关楼市调控政策,黄先生还是可以购买房屋的。

依据2012年2月27日上

浦东新区唐镇板块

评估总价:185万元
地址:泰泉路45弄
房型:3房3厅1卫
产证面积:154.04平方米
楼层:1F/8F
入住时间:2011年3月
朝向:南北
装修:精装修

业主仲先生自述:房产评估专家,你好!这套物业当初装修时,包括硬装和软装花了35万元左右。平时我一周只住一两天,所以装修保养得很好,而且家具、家电全送,拎包就能入住。我经营的公司需要资金周转,想急售该物业。问一下,挂牌价定为多少较合适?

房产专家点评:仲先生,你好!毕加索小镇位于浦东新区唐镇板块,是板块内的主打楼盘,毗邻圣玛丽诺高档别墅区,靠近外环线高科中路出口,前往张江、陆家嘴、浦东机场等交通较便捷。小区占地10万平方米,由公寓及联体别墅组成,西班牙式的建筑风格,绿化率40%,适宜居住。

小区生活配套成熟,步行20分钟可至轨交2号线唐镇站,开车5分钟可至家乐福张江店,居民生活较为方便。周边银行、便利店、菜场、学校等设施齐全,紧靠的地铁广场是居民锻炼散步的好去处。在建的万达商业广场与小区零距离,

房产估价

未来周边的商业配套将更为成熟。小区所在的唐镇地处浦东新区中心地带,规划将成为浦东地区的城市副中心,发展潜力可想而知。

仲先生的这套物业(包括地下室)使用面积达154平方米。近期成交的同类型毛坯房价为170万元。该套物业精装修送家具,但考虑到仲先生急售,因而建议总价以185万元出售较为合适。

上海中原唐镇分行副经理
靳彩红

专业验配助听器

福音听力——沪上知名的助听器专业验配连锁机构从事专业验配已有十五年具有一支超强的助听器验配队伍为万千听障人士解决了听力障碍问题使得他们重新回到了精彩的有声世界

近日福音听力联合欧美一线助

中山西路2025号永升大厦2203-04室
宜山路口64399512
长宁路686号中山公园旁62517592
四平路751号近邮电新村55153628
浦东大道1609号近民生路58523335

装纱窗选铭固

上海铭固自动卷帘纱窗厂一直坚持自主品牌不断研发创新。如今“铭固”已成为中国纱窗技术领先品牌,有较高的知名度和美誉度。

铭固隐形纱窗外观新颖、结构独特,具有较好的密封性、抗风性、灵活性。因为有合理的设计、精致的工艺、专业的技术、在同行

业中脱颖而出。真正做到了牢固耐用方便实用。

特别提示:小小纱窗有讲究,想装就装一个货真价实,使您放心、省心、称心的品牌纱门窗。

军工路1452号55782987
顾戴路647号51110662
www.minggu.com.cn

关门大拍卖

双幅全棉花布8元/米沪产毛料5元/米起全棉麻绒30元/米羊毛麦

高价收购

专业高价收购字画古籍各类旧书刊扇子瓷器像章老红木家具古玩杂件等怀旧堂

南昌路260号近茂名路
5306816913601719438

为侨红木店

高价收购老红木柚木旧字画扇子瓷器玉器像章老线装书老香烟牌子。

梅岭北路308号
T:3251738813370201287

巴西碧玺一口价

友谊商店三楼一口价区即日起展销巴西碧玺项链手链挂件另有翡翠珊瑚蜜蜡琥珀石榴石和田玉等

真光路1219号3楼
62520841

紫艺轩

高价收购红木家具老茅台酒字画扇子瓷器玉器文房四宝旧纸币线装书整翻新油漆红木家具

免费上门看货
巨鹿路536号34600576

古月轩

高价收购红木及各类老家具各种酒类字画扇子旧书瓷器玉器像章旧箱子

多伦路文化名人街27号
近四川北路高经理65407260

专收字画旧书

专业收购一切古旧书刊字画扇子纸币邮票银圆毛主席像章笔墨纸砚等

顺昌路251号博古文物店
5301838618602192548

洋泾红木

本市专业高价收购各类新旧红木家具

电话:5851700413512150794
地址:定水路31号

冰箱彩电囍

华利折扣店14至34显像管彩电樱花热水器、脱排、脱水机、煤气灶半导体收音机收录机冰箱洗衣机特价

汉口路431号63229322

市场之窗

投放热线:62791333

高价收购

老红木家具旧字画扇子旧书小人书瓷器像章银圆纸币古玩杂件

太原路327号仕宝堂
5424005913501868264

高价收旧书画

老红木字画油画旧瓷器旧钱币邮票像章旧箱子旧扇子小人书旧玉器

太原路238号52733361

專古齋

高价收购寄售红木柚木家具字画扇子瓷器玉器,及各种文房四宝维修。油漆红木家具免费上门看货。

建国西路68号电话:63274953

高价收老红木

老茅台酒字画扇子旧书碑帖砚台旧墨瓷器玉器雕刻摆件整修老红木等

建国西路48号64335083

收红木家具

高价收柚木字画油画扇子旧书瓷器像章竹雕各种旧货

复兴中路477号
6311407013818107598