

不同城市应制定符合自身需求的楼市政策 “分类调控”提法引发高度关注

城 楼市风向标

本周三，国务院总理李克强在第十二届全国人大二次会议上所作的《政府工作报告》中，一个极其重要的新提法引起了房地产市场的极大关注——“分类调控”。这一提法透露了哪些积极的市场信号？记者就此采访了沪上部分房产界人士，对上述问题作一分析。

“一刀切”调控行不通

政府工作报告中提出：“针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展。”

在此之前，住建部姜伟新部长被“逼”向媒体记者透露的“双向调控”，其含义也同“分类调控”如出一辙。德佑地产市场研究部总监陆骑麟认为，无论是“双向调控”，还是



■ 楼市表现难以捉摸

图 CFP

“分类调控”，不能单理解作为一种政策的行为，对于房地产市场而言，出一条政策已经不能够解决当前楼市所面临的问题。一、二、三、四线城市应根据自身房地产的不同特点，

制定符合自身需求的楼市政策。

克尔瑞研究员杨科伟指出，频繁使用行政性手段干预市场运行，而且都是全局性、大规模的“一刀切”式的房地产调控，已不再适应当

下的房地产市场发展现状。李克强总理的报告中，首次提出了针对不同城市情况分类调控，房地产调控去行政化已是大势所趋，市场化的步伐又往前迈进实质性一步。“站在行业的立场上，这样的改变无疑将有利于实现市场健康稳定发展，对于房企和购房者都将有重大意义。”

因地制宜“有紧有松”

上海易居房地产研究院副院长杨红旭分析指出，关于房地产调控，李克强总理的政府工作报告中提到了两点：第一是针对不同城市分类调控，极有可能出现以下情形：房价涨幅大的一线城市和少数二线城市，调控仍从紧。对于供大于求、房价涨幅小的三、四线和部分二线城市，维持现状。对于严重供大于求、房价止涨或下跌的城市，可以适度放松政策。

“第二点：抑制投机投资性需求。”杨红旭认为，这一措辞在过去

六七年间曾频繁被官方提及。如今继续重申，并无特别的新意。

“但既然重提了，也应明白官方的心态：即便要是发挥市场机制的作用，暂时仍不会放松对于投机、投资性需求的调控，也就是说，限购、限贷至少在今年不会全面退出。”杨红旭如是表示。

而在陆骑麟看来，“分类调控”的提法很值得关注。这是否预示着二、三、四线房价稳定并且出现下跌的城市，相关调控政策会放松，如限购政策是否会取消等，目前还不得而知。果真一旦如此，这些城市的房地产市场企稳回暖的概率将明显提升。与之相对应的，诸如上海等房价上涨过快的一线城市，基本不会有放松的可能。

“中国楼市的整体稳定，有利于一线城市房地产市场的健康发展，不能孤立地看待某个或单个的城市或市场。”陆骑麟说道。

本报记者 杨冬

城 房博士信箱

房屋产权有玄机 购房者谨慎对待

问 房博士，你好！最近我和男友去看了一处精装修的酒店式公寓，发现居住条件与配套设施都不错，有点动心想下手购买。不过进一步了解到，这处酒店式公寓的土地使用权只有40年，销售商说大概属于商业地产的范畴。所以，我和男友现在比较犹豫，不知道这种公寓升值潜力大不大？房屋产权时间真的很重要吗？ 读者 顾小姐

答 顾小姐，你好！你的来信收到，就你提到的商品房产权问题，经向有关专家咨询解答如下，仅供你参考。

我国现行法律规定了建设用地的使用权的期限，居住用地是70年，工业用地是50年，商业用地是40年，综合用地是50年。实际上，房屋的使用寿命通常都会比土地使用年限要长，因此不少业主购房时都会产生疑问：当土地使用期限到期后，房子还属于自己吗？

据《物权法》第一百四十九条规定：住宅建设用地使用期限届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

看到“住宅建设用地使用权期间届满后自动续期”的规定，应当使住宅业主感到安心。自动续期解决了土地使用权和房屋所有权在期限上的冲突问题，消除了二手房购买者对土地使用权年限的后顾之忧，促进了二手房的流转，有利于提高房屋和土地的利用效率。

不过，《物权法》没有提及续期的费用与办理问题，需要后续法律法规予以完善，对这些问题进行解答与补充。

假如顾小姐看中商业地块上所建的酒店式公寓，用地年限只有40年。而且，商业用地使用权到期后并非自动续期，要依照法律规定办理。酒店式公寓到期后的归属，也要看是否有约定，也须依照法律、行政规定办理。因此，想买酒店式公寓，顾小姐事先要详细考查，多加盘算为好。 本报记者 刘珍华

解答仅供参考，以具体规定为准

浦东新区 张杨北路板块

房产
估价

楼盘名:金地未来未
评估总价:620万元(到手)
评估单价:41333元/平方米
地址:浦东新区张杨北路2899弄
房型:4/2/2
产证面积:150平方米
楼层:2F/5F
入住时间:2010年02月
朝向:二房南二房北,南北通透
装修:开发商统一精装修

业主陈先生自述:房产评估专家,你好!2010年初我购置了一套金地未未来的花园洋房,其建筑面积为150平方米,2房朝南2朝北,厅南北通透,户型很正气。此房还赠送70平方米的下层式地下室和20多平方米的露台,整个使用面积的附加值非常高,所以当时我毫不犹豫地下了定金。现在我看中了另一套别墅,所以想置换一下,请房产估价专家看看金地未未来该如何定价?

浦东金地未未来分行任经理
点评:金地未未来位于张杨北路近五洲大道,是由品牌开发商金



地集团倾力打造的花园式小区,主要由小高层住宅和花园洋房所组成。小区内环境优美,其中绿化景观与建筑组团融为一体,让人感觉居住在公园之内。社区在设计细节也颇具匠心,包括抬高地基、下沉式庭院、多层次绿化植被及富有生活感的雕塑小品等,都增添了生活的惬意意境。小区周边配套较完善,在交通配套方面,步行5分钟便是轨道交通6号线。在教育资源方面,小区出门就是重点小学六师附小。在商业配套方面,开车5-10分钟有新建的森兰商都、森兰公园等配套。



受到调控政策、房贷措施收紧及季节性等诸多因素的影响,近来小区的看房量和交易量有所下滑,不过受学区房、自贸试验区、板块整体规划改善等其他因素的支撑,楼盘依旧存在有较大的需求市场。从近期分行的新增挂牌房源看,在同类产品中,在该房源附近有一套挂牌价格为650万元(到手),两者相比,仅在小区位置上要优于本套房源,所以如果售价也定在650万元(到手)就没有价格优势了。因此,建议业主将售价下调30万元,以突出其价格优势。 刘珍华 整理

城 秋秋看房

双向调控

◆ 晏秋秋

全国两会,姜伟新语惊四座,楼市面临“双向调控”。

什么是“双向调控”?我的理解,如果让市场这只手发挥更大作用,那么调控的重点,可能会由“堵”转向“疏”。与其在新房、二手房市场限制交易,压制需求,不如加大土地供应数量,增加楼市供应(包括保障房的大量建设)。换句话说,楼市调控不能单靠政府,也不能单靠市场,必须“双向”。

其次,如果纵观近期中国楼市,可以看出北上广深等一线楼市的状况,明显比二、三线城市要好。中国地域广大,各城市情况不一,要以放之四海而皆准的调控政策来统一标准,恐怕有所难度。未来,楼市调控在这方面,估计也会有所转变。



识别假房源：一看二慢三问过

城 选房窍门

近期,申城的二手房市场进入了焦灼期。走进许多房产中介的门店,可看到房产经纪人在卖力地介绍房源。而对于准备购买二手房的人来说,则偏爱通过网络寻找心仪的房源。然而登录过房地产交易网站的人会发现,在网上,十套房源中有一两套真房源就不错了,多数中介会把假房源或较吸引人的房源放在前面,吸引购房者来电。

之所以房产经纪人会把这么多假房源放到网上,很重要的一个原因,就是因为中介门店对于每个经纪人的带看量都有要求。如果

没客户来电来访的话,经纪人业绩完不成,都要加班到很晚算作惩罚,所以上传假房源信息也算是无奈之选。业内人士透露,真房源可能并不很具吸引力,如果不夸大房源优点或上传假房源,很难找到买家。通过假房源不仅是为了完成工作量,而且是为了吸引客户来自己的门店。

购买者想要识别假房源,对策是:一看、二慢、三问过。一看,就是在网络上,如发现同一房源存在多个相同的联系方式,而且房源信息颇为一致,这多数是虚假房源。精装修图片越漂亮,越要提高警惕。因为这些假房源很多是从网上论坛搜索到的,观察一些细节,可从装修风格、室内物品、户型图片等

不同角度发现虚假房源的漏洞。

再说“二慢”。首先就是慢点打电话。许多人看到房源与价格之后,如果觉得对自己胃口,便会直接打电话给中介,这不仅将主动权交给了对方,而且很容易被对方了解你的“底牌”。对于购房者来说,要仔细核对房源信息,如描述中写的是三居室,但户型图却是两室一厅,那可能就是虚假房源或者有隔断房间。

最后,是要仔细问。在众多虚假房源中,有些确实假得离谱,但也有的是中介“添油加醋”的结果。业主委托中介公司登记的房源是真实的,但经纪人想将这套房卖出“最大值”,则会使些手段。每个售房者都希望自己的房子卖个好

价格,但是登记到中介公司去之后,并不是谁登记谁就来卖,是大家都抢着卖,谁先卖了就算谁的。因此有可能导致信息失实,没有体现业主的本意。

业主不太可能只委托一家中介,肯定去多家中介挂牌。有的中介会刻意编造一套房源发到网站上去,待他们了解到客户的需求后,才可能有目的地将真房源信息告知你。

除一些专业网站外,有的综合性网站也发布二手房源。这些网站不会针对单个房源去审核,只能是抽查。对于购房者来说,只有一看、二慢、三问过,才能认清网上房源的真实面目。

斐翔