

绿地集团董事长张玉良接受本报记者专访时表示—— 中国房地产市场分化状况将加剧

楼市风向标

当下,中国房地产市场形势错综复杂,市场预期不一。如何研判与应对当下新情况、新特点,如何把握政策与市场的交集,夯实后劲?

绿地集团董事长、总裁张玉良昨天在接受本报记者专访时表示,市场分化将进一步加剧,预计四季度的市场可能会好于现在。

关于市场 不能简单看空或看多

“当前中国房地产市场,分化将进一步加剧,不能简单看空或看多。”张玉良指出,简单看空,就忽视了未来中国将继续保持稳定、中

速增长的基本经济格局,忽略了未来十年我们仍将处在每年一个百分点农村城市化、新型城镇化一个亿的人口集聚到城市的基本发展阶段。在这个特定发展时期,必然会产生市场需求。同时,经济结构调整也会为房地产提供很大的空间市场。

但张玉良同时表示,也应当看到市场正呈现诸多新情况、新特点。“市场较去年同期大幅下滑,部分地区房价下降,部分城市供大于求情况严重,也有一些企业出现困难。流向房地产企业的信贷资金大幅减少,银行对个人刚需及改善性住房的需求减少贷款供应,成为致使销售下滑的重要因素。”

在张玉良看来,部分三四线城市由于人口流出、经济下滑等因素,

市场需求缩小,且前几年供应量大超过需求,形成供应过剩,下阶段部分省会城市可能也将出现这种局面。对这些新情况、新特点若不加以分析和应对,问题暴露越多,后面会积累更多风险。

关于形势 未来5至8年仍有空间

“我认为对当前形势应有正确认识,采取合理的市场调节,保障市场平稳发展。”张玉良用“信心比希望黄金更重要”一句话来吐露自己的心声。他还认为,经济与预期紧密关联,没有预期则没有消费。所以不应片面唱衰,应该实事求是,认真解决问题。

张玉良预测,短期来看,预计未

来3-4个月市场会继续呈现比较严峻的状态,但与此同时,外部环境可能会发生一些变化。

“但我不认为这是‘救市’,”张玉良表示,“而是中央及各地为国家经济的稳定增长,按照市场化原则有所作为,随着时间的推移会起到一定调节作用,因此预计今年四季度可能会好于现在。”

张玉良甚至还预判,中长期来看,房地产行业仍有空间,特别是未来5-8年。

关于调控 回归市场化契机出现

谈及房地产调控,张玉良指出,任何政策都要尊重规律,都要从是否有利于整个国家社会经济各方面

稳定来评价其意义及正确与否。在这个问题上,中央今年以来的原则非常清晰、非常正确。

在其看来,首先,年初提出双向调控,就是为了平衡整个市场状况,市场好的地方政策倒过来调控,市场差的地方政策要正向,不搞一刀切。其次,市场化,针对刚需、改善型住房需求,人民银行要求各商业银行提供贷款,“我觉得这就非常好,这不属于‘救市’。”

对于已经供大于求的三四线城市,过去几年制定的限购政策是否还要继续,张玉良认为,当前正好是回归市场化调控的契机,也符合前述两条思路,但首先要考虑会不会反弹,要研究风险,对于条件不成熟的区域要继续加强监管。

本报记者 杨冬

房博士信箱

(由市房地产交易中心协办)

买一手房是否 必须办预告登记

房博士,您好!今年初我在上海市青浦区购买了一套商品房,已经与开发商签订了商品房预售合同,并支付了60万元的首付款。最近,开发商告知我可以去办理预告登记了,但是我在外地出差,实在抽不出时间去办理。

我想咨询一下,购买一手房,是否一定要办理预告登记?如果不办理的话,会有什么影响吗?相关规定是什么呢?谢谢答复!

读者 段先生

段先生,您好!您的来信已收悉,就您信中提及的预告登记相关问题,经向有关部门咨询后解答如下,供您参考。

预告登记的设立,是为保障将来的房屋所有权转移能够顺利发生。我国《物权法》第二十条规定:“当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议,为保障将来实现物权,按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后,未经预告登记的权利人同意,处分该不动产的,不发生物权效力。”

由此可见,预告登记之后房屋所有权并未转移,但对后来发生的房屋所有权的处分行为有对抗效力。也就是说,如果您与开发商办理预告登记后,未经过您的同意,开发商即使将该套房屋再出售给他人,也无法与他人办理转移登记,从而保障了您的合法权益。

预告登记是当事人有意愿申请才办理的,并非强制性的。如果要办理的话,您和开发商可以共同申请所购买的一手房的预告登记,提交《上海市房地产登记申请书》、身份证明及《上海市商品房预售合同》等材料。综上所述,办理预告登记可以保障您将来物权的实现,但一手房的预告登记并非强制性的,您可以视自己的情况斟酌决定是否办理。

本报记者 刘珍华
通讯员 陈莹

(如咨询房地产交易登记问题,可致电962269热线)

杨浦区 控江路板块

房产 估价

望春都市家园

评估总价:440万元
评估单价:31250元/平方米
地址:延吉中路118弄

房型:3房2厅2卫
产证面积:128平方米
楼层:8F/9F

入住时间:1999年
朝向:2房朝南
装修:精装修



业主韩先生自述: 房产评估专家,您好!我由于新近购置了一套新房,急需资金周转,所以想尽快出售原持有的望春都市家园的物业。那个小区周边配套和环境都很好,而且小区周边的小学、初中等教育资源较丰富,不知目前以什么价格出售较为合适?

房产专家点评: 韩先生,您好!望春都市家园位于延吉中路沧路路口,是板块内十分成

熟的一个小区,且在周边同年龄、档次的小区中,该小区无论从环境、绿化上,还是物管上来说都算得上是比较不错的。

该小区周边的生活配套设施较为齐全,控江路沿街两旁集中了大卖场、杨浦大剧院、银行、医院等购物、休闲场所。此外,步行8至10分钟就可至黄兴公园、杨浦公园,成为居民平日健身、休闲的好去处。

该小区交通便利,步行10

分钟左右便可至轨道交通8号线黄兴路站,附近还有863、515路等10余条公交线路。值得一提的是,小区对口控江二村小学,具有学区房和轨道房的优势。目前该区域内二手房市场较平稳,但是三房的户型却十分紧俏,建议韩先生的这套物业以440万元出售较为合适。

上海中原延吉分行经理
斯郁磊
(刘珍华 整理)

购房公摊面积 如何计算分摊?

一般房屋除了专有别墅以外,都有公共使用面积的部分,这部分面积要由各户进行分摊。具体解析如下:

1.共有建筑面积有哪些?包括电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室及为整栋建筑服务的公用用房和管理用房的建筑面积,按水平投影面积计算。还包括套与公共建筑之间的分隔墙及外墙水平投影面积一半的建筑面积。独立使用的地下室、车棚、车库、为多栋服务的警卫室、管理用房、作为人防工程的地下室,都不计入共有建筑面积。

2.共有建筑面积的计算方法。将整栋建筑物的建筑面积扣除整栋建筑物各套内建筑面积之和,并扣除已作为独立使用的地下室、车棚、车库、为多栋服务的警卫室、管理用房以及人防工程等建筑面积,即为整栋建筑物应分摊的共有建筑面积。

3.各户分摊公用建筑面积的计算方法,各户套内面积按比例分摊。第1步:计算分摊系数,分摊系数=需要分摊的公用面积之和/各套内建筑面积之和=(总建筑面积之和-各套内建筑面积之和)/各户套内建筑面积之和;第2步:各套房的公用分摊面积=分摊系数×各套内建筑面积。 方信

购房提醒

近日,嘉定区法院审理一桩二手房买卖的案件。原告在购买了二手房之后,竟然发现了成群白蚁,在拆门撬窗后方才解决蚁患;愤怒之余向法院起诉,要求卖房者赔偿房屋装修款、白蚁防治费等共计4.8万元。

在庭审过程中,卖家承认房屋每年4月至5月会发生飞虫纷飞的情况,但不知道就是白蚁。法院审理后认为,根据《合同法》相关规定,当事人在订立合同过程中有故意隐瞒与订立合同有关的重要事实,给对方造成损失的,应当承担损害赔偿责任。最终,法院酌定卖家赔付装修损失3万元,

并判令支付白蚁防治费及灭蚁费2600元。

上海每年春夏交替时,白蚁就大量出现。防治白蚁的最好时机是在房屋装修之前增加一道白蚁防治工序。用农药、杀虫剂甚至用汽油烧、开水烫等方法盲目扑杀白蚁,不仅不奏效,反而会惊扰白蚁,使危害面扩大。如发现白蚁,最好请专业技术人员灭杀。

但对于许多购房者来说,真的买到了有白蚁的二手房是否可以索赔呢?从目前的法律实践来看,卖家是否知道家中有白蚁是最终能够胜诉的关键。对于买家来说,可以向法庭提交由白

蚁防治公司出具的鉴定报告,其中往往会涉及白蚁的虫蛀及纷飞情况,由此可以推算出原来的房东是否知道白蚁。

同时,买家还要注意保留一些当初与卖家交涉时候的录音等资料,以证明卖家在售房时知晓该房屋内存在白蚁。当然,对于卖家来说,还是应该秉承诚信的原则,将自己二手房的缺陷及时进行告知。

从目前申城二手房的现状来看,老公房里相对潮湿的一楼住房特别容易成为白蚁老巢。购买老公房时一定要详细了解房屋的建筑结构,尤其是家中木质装修

是否存在被白蚁侵蚀的问题。如果是一楼房屋,一定要查看下该房屋是否经过白蚁预防处理。如果事先没有发现而匆忙装修入住,可能会造成二次装修的损失。

或许有的购房者觉得白蚁喜欢生活在潮湿、阴暗、不通风的地方,所以许多人都以为只有老城区、老房子才有白蚁为患,但现在由于绿化扩大等因素,在一些新建的商品房中,也可能零星发现一些白蚁的影子。对此,无论是购买什么样的二手房,都要向原来的房东咨询清楚,并且在二次装修的时候注意对白蚁的防治。
斐翔

购买二手房莫忽视白蚁处理