

沈阳救市加码限购松绑 对楼市刺激作用有限

希望出政策促成“V”型反转不现实

城楼市风向标

6月8日晚间,有消息传沈阳取消限购,但是不宣传半公开。有沈阳业内人士表示,房产部门在执行限购政策时,确实对个别政策条款进行了微调,如限购对象原来以家庭为单位,目前改为以个人为单位,而且沈阳非本市户籍居民家庭购买住房只需提供3个月的养老保险或1年的工作证明即可。

沈阳取消限购消息一出,沈阳市政府相关部门随即回应称“并未实施所谓的全面取消限购政策”。市场研究人士认为,当下沈阳市场执行的限购政策不仅取消以家庭为单位的购房限制,而且大幅放宽外地人口的购房条件,实质离全面取消限购仅有一纸之隔,揭开了全国性

限购取消的帷幕。

部分城市调整政策

“沈阳针对限购政策松绑,是意料之中的事情。”CRIC研究员杨晶晶撰文指出,从沈阳市场本身情况来看,一方面,市场存量攀升,销售压力较大。

据CRIC统计数据显示,截至5月底,沈阳商品住宅存量达到1493万平方米,消化周期为15个月,同比增长58%;另一方面,5月期间,沈阳土地市场颇为冷淡,先有5幅地块出让4幅流拍的现象,后有4宗地块仅1宗成交的类似情况上演,让本已遇冷的市场雪上加霜,可以说,刺激房地产市场的政策出台迫在眉睫。

而放眼于全国范围,采取限购松绑政策的不止沈阳一家,早在4

月份时,已有部分城市率先试探限购底线。随着时间推移,加之中央层面面对这些城市政策调整默许,限购松绑已从4、5月份时单一的划分区域、上调公积金额度,扩大至本市户籍个人可购两套房,非本市户籍仅需交短期养老保险或工作证明即可置业。

难以明显推动市场

“二、三线城市取消限购难以对市场产生明显推动。”杨晶晶指出,同其他限购政策调整的城市一样,沈阳此次松绑限购,无非也是当地政府刺激市场的一种举措,没什么需要特别关注的,且不管当局是否承认沈阳有限购全面取消的报道,这种“救市”策略带来的影响将是有限的。

“此外,我们认为,即使除一线

城市外全国范围内全面取消限购,也很难对总体市场产生明显推动,”杨晶晶认为主要原因在于,二线城市中绝大部分城市出台的限购政策并非全市涉及,仅限于部分区域或内环线的限购,如郑州、贵阳等城市,其实施的限购政策本身限制的人群有限,且由于省会作用对省内其他城市具有强大吸附力,刚需类客户一直保持旺盛需求,取消限购对这些城市并没有实际意义,影响甚微。

市场“筑底”尚需时日

易居中国执行总裁丁祖昱表示,寄希望于未来有“限购取消”等一类大力刺激政策促成市场实现“V”型反转也是很现实的。

在其看来,5月市场成交也基本处于“地量”,需求继续大幅萎缩

的空间也不大了,诸多城市的新建商品住宅成交量也已与2012年甚至2013年成交最低值旗鼓相当。从“量”的调整来看,已经处于底部区域,但不是说量到了底部了就必须会上升了,可能会在底部区域“盘整”一段时间。

到底什么时候才会跌到“底”?丁祖昱认为,只有出现了“底价”才有可能回升,很难说具体多少价格调整幅度才算是“底价”,只能说一、二线主要城市回落到2012年年底2013年年初的价位,可能会是相对的低价。而这个过程依然需要一定时间,毕竟目前降价的项目、企业只是一部分,大多数企业还在“熬”,要等未来6、7、8月一些新上市项目价格回调到位之后,市场才有可能出现所谓的“筑底成功”。

本报记者 杨冬

城房博士信箱

(由市房地产交易中心协办)

离婚后再结婚产证怎减加名

问 房博士,您好!我和前夫共同购买过一套房屋,已经办理了产权证,并且该房屋有抵押贷款,一年前我们离婚了,如何将我的名字去掉?现在我又结婚了,现老公在婚前购买了一套商品房(期房),目前准备办理产权证,请问可以在办理产证的时候直接将我的名字加进去吗?

答 张女士,您好!就您提到的关于房产证上夫妻之间名称变更的相关问题,经咨询相关部门解答如下,供您参考:

在您与前夫共同购买的房屋有贷款的情况下,先要到贷款银行办理抵押贷款合同的变更手续。然后,带好变更后的抵押贷款合同、银行的原抵押登记证明等抵押权变更的申请材料,以及您和前夫的离婚证、离婚协议书、身份证、产权证,和您的前夫一起到房屋所在区的房地产交易中心,办理房屋产权以及抵押权的变更手续。

您现在又结婚了,但由于您老公婚前签订的购房合同上并没有您的名字,因此不能在他办理小产证时直接把您的名字加上。而是要等您老公将产权证办好之后,如果有贷款也要经过贷款银行同意并办理抵押变更手续之后,再带好相关资料到房屋所在区房地产交易中心办理变更手续。

另外,提醒您注意的是:您在办理产权变更手续的时候,如果原来的房产证有密码,请不要忘了带好密码。

本报记者 刘珍华
通讯员 魏 民
(如咨询房地产交易登记问题,可致电962269热线)

浦东新区北蔡板块

房产估价

大华锦绣华城

评估总价:315万元
评估单价:42568元/平方米
地址:浦东北艾路1500弄
房型:3房2厅2卫
产证面积:74平方米
楼层:6F/6F
入住时间:2008年
朝向:南北
装修:精装修



业主自述:房产评估专家,你好!我由于生活变动,全家准备移民国外,并且已在国外购置房屋,所以想尽快出售大华这套物业。大华这套房子属于复式房(图为部分房型图),楼上面积全赠送。此小区周边配套和环境都很好,较适宜居住,不知以什么价格出售较合适?

读者 朱先生

房产点评:朱先生,你好!大华锦绣华城位于浦东北蔡板块,是高品质小区。该小区在内环、

中环之间,东毗邻锦绣路,西靠近杨高南路,交通、环境等方面都有一定优势。

该小区生活配套较成熟。步行可至大型商场巴黎春天、锦绣乐购,还有KFC、85°C、德克士、一兆韦德健身、真锅咖啡、银行、湿地公园等生活配套设施,可满足居民购物、餐饮、娱乐、休闲等需求。社区内有近16万平方米的中心公园,包含北区运动公园和南区湿地公园。此外,小区紧邻轨交7号线锦绣路站,未来规

划中的轨交13号线也将通过该小区,交通较为便利。

小区近期一套产证面积为74平方米的平层房源以总价310万元成交,而朱先生的这套物业属于6楼的多层,产权面积为74平方米,但使用面积就有120平方米,性价比超高。考虑到目前市场的因素,以及朱先生想要尽快出售这套房源,建议以315万元出售较为合适。

上海中原北蔡二店分行经理 刘均均(刘珍华 整理)

划中的轨交13号线也将通过该小区,交通较为便利。

小区近期一套产证面积为74平方米的平层房源以总价310万元成交,而朱先生的这套物业属于6楼的多层,产权面积为74平方米,但使用面积就有120平方米,性价比超高。考虑到目前市场的因素,以及朱先生想要尽快出售这套房源,建议以315万元出售较为合适。

上海中原北蔡二店分行经理 刘均均(刘珍华 整理)

按揭买房要注意什么?

对家庭来说,买房是件大事。按揭买房有哪些要注意的事项呢?

一、基本条件

- 1.借款人具有稳定职业,信用良好,确有偿还贷款本息的能力;
- 2.已与房产商签订了购房合同,根据个人信用情况,并已支付了银行规定的首付款比例;
- 3.房贷金额根据借款人的信用情况、职业、教育程度、还款能力、所购住房变现能力等情况确定。

二、提供资料

- 1.购房人与公司签订的购房合同,20%以上房款收据;
- 2.购房人有效身份证件、婚姻状况证明(结婚证或单身证明);
- 3.购房人收入证明;

三、办理规定

- 1.贷款期限一般在30年以内,且贷款到期日原则上不能超过借款人男65岁、女55岁的年龄。
- 2.遇法定利率调整,期限1年以内的执行合同利率,不分段计息;期限1年以上的,次年执行新利率。
- 3.按揭还款分为等本金和等本息两种。等本金为按月还本付息,先多后少;等本息为按月还本付息,每月还款额不变。

吉方

城购房学堂

网上房源多个心眼 网站认证多加求证

近日,在一家颇具知名度的分类信息及生活服务类网站上,一位租房者与所谓“房东”签了租房合同,缴纳押金租金2万多元,但被这家网站认证的“房东”并不是真的,只是一个短期租户,在伪造假证件骗取租金后携款而逃。

据这家网站工作人员解释,“若个人只发布一套房源,我们不会进行人工审核,除非他发布多套房源,才会要求他上传房产证、购房合同、身份证等进行进一步验证。”网站上设有举报投诉虚假信息的渠道,若有人举报或系统检测到房源信息有假会自动删除。通过浏览网站,我们看到

这家网站上明确认证为“100%个人房源”,这其实是有歧义的。究竟是说这个房源是100%由这个人提供的,还是说明不是中介而是个人的。这样的认证很容易让人放松警惕,而上传的材料也可能存在造假情况,还是需人工审核把关。

购房者在网上查看房源的时候,还要警惕可能有中介通过“钓鱼”来获得买家信息。现在网上的虚假房源大多图文不符,很多是从其他房源复制来的。目前网上点击率靠前的一些二手房源大多数是中介顾问“挂”上去的,而“挂房源”正是中介顾问们必做的工作。他们只要

保障相同的图片不出现在同一家网站上就行,一些房源信息甚至是虚构的,只是希望有购房者会上钩。

据业内人士透露,一般中介在网上发布房源都会选择网站会员发布(需要支付一定的费用),这样一来发布的房源自然就会排在业主发布的房源前面,有时候甚至还会被认证或者被打上星号。但每家中介公司之间、中介顾问之间也存在竞争,不少中介顾问为了更多的掌握购房者的信息,就拿一些虚假信息来吸引购房者前来电话咨询,然后再以各种理由推销其他房源。

那么,对于购房者来说要如何

辨别虚假房源呢?一位中介人士表示,首先就是不要贪小便宜,因为网络都是公开的。如果你看到了便宜的价格,别人同样也可以看到,不要总是觉得自己比别人更幸运。对于百姓来说,要对于区域内的房价以及房租做到心中有数,虽然不排除有的房东因为急需用钱而降价的情况,但如果总价比市场价便宜20%,那这中间肯定有猫腻。有时候比市场价低10%就很少见了,一般会优惠5%左右,然后通过当面砍价。如果直接就给一个非常诱人的折扣,那就很值得怀疑了。

斐翔