

# 房产税、限购、大建保障房、开发商降价、退房潮…… 今年上海楼市十大事件出炉

从房产税、限购令的陆续出台,到大规模建设保障房,再到开发商降价引发前期业主抗议……对上海楼市而言,今年可谓跌宕起伏。

临近年终,盘点2011年的上海楼市,上海易居房地产研究院评出今年上海房地产业十大事件。

## 率先试水房产税

1月28日,上海市人民政府颁布的《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》正式实施。房产税征收范围包括:上海市居民家庭在上海市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房,非上海市居民家庭在当地新购的住房且人均面积超过60平方米。

## “沪九条”紧箍楼市

2月1日“沪九条”文件出台,从限购政策、税收政策、信贷政策等多方面强化房地产调控。对在上海已拥有2套及以上住房的上海户籍居民家庭,拥有1套及以上住房的非上海户籍居民家庭实行“限购”政策;在信贷方面也较严格。

## 保障房共有产权

3月2日,上海正式发布了《上海市经济适用住房价格管理试行办法》,上海经适房采用共有产权。同时,为扩大保障范围,政府将通过放宽准入标准、扩大共同借款人等完善保障房制度。且此次的放宽准入标准重点在于放宽收入和财产准入标准。

## 降价引发退房潮

10月,龙湖郦城、绿地秋霞

坊、中海御景熙岸等上海多个楼盘陆续降价促销,降幅超过20%,而如此大幅度的降价则让刚购买上述楼盘的老业主郁闷不已,部分楼盘出现老业主集体抗议的场景。

## “金九银十”不风光

今年冷清的楼市使得传统的“金九银十”风光不再。中房信数据显示,9月上海新建商品住宅成交面积仅为56.95万平方米,同比下跌49.82%,交易量惨淡;871万平方米的住宅可售面积也超过了2008年同期的水平。10月,上海商品住宅成交面积仅为46.13万平方米,同比下降65.03%,成交量创下2008年同期以来最低水平。

## 七大新城出规划

5月,上海市市政府发布信息:“十二五”时期上海将形成7大新城组成的新城群。

根据规划,到2020年,嘉定新城、松江新城初步确立长三角综合性节点城市地位;浦东临港新城、青浦新城、奉贤南桥新城将具备较高能级的城市综合集聚辐射功能;金山新城、崇明城桥新城将起到增强周边地区发展的作用。

## 地王捂盘陷尴尬

过去两年,一路飙升的上海楼价大大激发了房企的拿地热情。两年内,单宗价格超过70亿元的“超级地王”就有4个。但回首2011年,房地产市场低迷不振,萎缩的交易量令地王陷入了两难境地。

## 太保试水保障房

3月9日,中国太保集团宣布,旗下的太平洋资产管理公司发起设立的“太平洋-上海公共租赁住房项目债权投资计划”正式通过保监会备案。太平洋资产管理公司已

与承担多个保障房建设项目的上海地产集团达成协议,牵头以10年期债权投资计划方式融资40亿元,主要用于在上海市区建设的约50万平方米公共租赁住房项目的建设和运营。

## 6亿元补偿老业主

12月,星河湾集团宣布旗下上海星河湾和浦东星河湾两个项目下调售价,上述两项目打折后直降7000元至15000元/平方米不等,同时表示将拿出超过6亿元对前期老业主进行价差补偿。

## 易居收购21世纪

11月28日,易居中国与21世纪中国不动产及其创始人签订非约束性投资条款书,易居以37.3%的持股比例成为21世纪中国不动产的第一大股东。

本报记者 晏秋秋



## 房博士信箱

问 房博士,你好!我和丈夫因感情不和,准备离婚。现在

住的房子是承租的公有住房(丈夫单位分的房子),户主是我的丈夫,我们夫妻、孩子(已满18岁)、丈夫的母亲共四个人的户口都在这套房子里。我们夫妻离婚,这房子有何处理的办法?如果是想卖掉房子分钱,是不是要先买下来?那买这房子,是否必须经过四个人同意?

读者 曹女士

答 曹女士,你好!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:

曹女士家的房屋属于承租的公有住房,享有承租权。从承租权的主体来看,依据婚姻法的规定,如果承租该房屋的时候,曹女士与丈夫已经结婚,即便是《租用公房凭证》上没有曹女士的名字,也应作为夫妻共同财产(权益)对待,双方均共同享有承租权,曹女士享有相应的权益。在这种情况下转让该房屋,曹女士享有房款或收益的分配权。

但倘若结婚之前丈夫已经取得承租权,则不属于夫妻共同财产(权益)。只有在曹女士实际居住在该房屋的情况下,她的居住权才给予保护,但无法分配该房屋权益。作为孩子或者母亲,对取得承租权没有具体的贡献,通常不享有相应的财产权益。

如果曹女士家庭考虑卖掉该房屋,因曹女士家庭不享有房屋所有权,从目前的状态下是不可以“买卖”的。只有在曹女士家庭按照《上海市人民政府关于出售公有住房的暂行办法》(俗称94方案)的规定购买该公有住房,在取得产权后可以正常出售,出售所得按照上述原则确认分配。

当然,如果家庭达成一致,也可以采取将该承租权益义务转让的方式实现收益。依据《上海市房屋租赁条例》第三十八条第二款的规定,必须要事先征得在该房屋内有本市常住户口的共同居住人的同意,并经公房所有或者管理单位审核确认。 刘珍华

## 黄浦区新天地板块

### 翠湖天地御苑

评估总价:1380万元  
评估单价:89610元/平方米  
地址:顺昌路138弄  
房型:3房2厅3卫  
产权证面积:154平方米  
楼层:9F/13F  
入住时间:2005年  
朝向:南北  
装修:精装修

业主刘先生自述:房产评估专家,你好!我是几年前到上海来做生意的台湾人,在新天地附近买了翠湖天地御苑的一套3房物业,地段配套很好。快到年底了,我公司需要资金周转,想问一下专家,以什么价格出售比较合适?

房产点评:刘先生,你好!翠湖天地御苑坐落在市中心的繁华地段,紧邻新天地和淮海路商圈,紧靠太平桥人工湖公园,景色优美,闹中取静,是板块内高品质的豪宅。社区

拥有市中心罕见的7000平方米私家会所,设有多功能室内运动场、恒温游泳池、健身房、网球场、篮球场及高尔夫练球等。

小区所在地的优越性毋庸置疑,多条轨交线分布在小区周围,步行几分钟即可到达,南北高架近在咫尺,开车出行极便利。社区旁边是上海新天地,进驻了许多各具特色的商户,有众多服装品牌店、电影院、健身中心等,吸引着国内外游客前往。而毗邻新天地的淮海路商圈,

## 房产估价



更是齐聚了各大百货商店及世界各大名牌服饰商店,是居民周末逛街购物的最佳选择。

翠湖天地御苑坐享新天地和淮海路商圈的繁华,又拥有属于社区的闹中取静的居住环境。目前,板块内同类型豪宅的二手房价格在10万元/平方米左右。由于刘先生的物业较靠近马路,且又急需资金周转,因而建议刘先生的这套物业定价1380万元较合适。

上海中原翠湖御苑分行经理 郭锐

## 秋秋看房

一年到头,上海楼市发展的跌宕起伏,确实让买房人十分揪心。不少人关注了一年,至今仍在犹豫,是否要下手。照我的看法,如果九月份传统旺季没下手,近期开发商降价项目也没买,那么就该安静地等待3个月,到明年3月之后,再行定夺。

理由很简单,未来3个月,上海楼市不会出现太大的变数。其一,开发商没有销售目标的压力,其二,新年、春节等假期,也不会有太多人要买房。其三,管理层调控楼市的心态不会变,银行信贷也不会有大的放松。由上述三点来看,房价在未来3个月不会大起大落,买房人该保持一定的“静气”。 晏秋秋

静等三月

## 老李出租房屋故事

### 楼市故事

友人老李15年前辞去公职,先是下海经商,后当了第一批寿险业务营销员,眼下是一家民营企业管理人员。这些年他经历了风风雨雨,一直奋力打拼,虽没进入大款富豪行列,不过也攒下一笔较可观的积蓄。

天性不安于现状的他,偏偏对投资理财比较保守谨慎。不管别人怎样劝说,他坚持将钱全部存入银行吃利息,对炒股、买卖外汇、炒期货等风险投资不屑一顾。可眼下“负利率”,于是他开始潜心分析市场,寻觅理财之路。经过一段时间调研,询问了身边的朋友,再根据手头的资金情况,他想买二手房用于出租,以房养老,以租获利,盘活死钱。经过一番考察比较后,大约在5年前二手房价尚处于低迷状态时,他果断投资32万元买了两套房产,取得全部产权。

当时那两套房子已有12年房龄,但建筑质量尚可,都是南

北通透的房子,一处在一楼,一处在一楼,相距不远。房屋使用面积在38平方米左右,配套设施齐全。当时卖家急着卖房,因而在较低价位成交。接下来,他请了几个民工对房子进行简单装修,更换了旧门窗,粉刷了新涂料,铺了普通瓷砖,屋内焕然一新。他将家里更新换代的家具等搬进去,营造出温馨可人的家居气氛。

由于区域地点好,房子条件不错,适合因房屋拆迁等待新房的家庭居住,对经商的外来人员也具吸引力。经房屋中介公司发布信息,一周内确定了两个租房户。双方议定每月每套单元的租金为1200元,半年结算一次,一下子签了租住两年的协议,两套房子每年租金可达28800元钱,回报率超过投资的9%,大大高于储蓄利息。照此计算,不到12年即可收回本钱。更可喜的是,近几年那两套房子的价格涨了不少。朋友闻知此事后,调侃他是理财有方。

刘宝民

## 哪几种商品房可退?

### 楼市杂谈

近期,国内一些城市的一些新房源实行较大幅度的降价销售,引起部分已经购房“老业主”的不满,有的甚至提出退房要求。根据有关法规,以下几类情形可以退房。

一、无销售许可证的房子能退。根据最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下简称《解释》)有关规定:“出卖人未取得商品房预售许可证明,与买受人订立的商品房预售合同,应当认定无效,但是在起诉前取得商品房预售许可证明的,可以认定有效。”有的开发商为了尽早回笼资金,在取得商品房预售许可之前,就将尚未竣工的房屋销售出去。在这种情况下,买房人可以请求确认双方签订的合同无效。

二、质量不合格的房子能退。根据《解释》有关规定:“因房屋主体结构质量不合格不能交付使用,或者房屋交付使用后,房屋主体结构质量经核验属不合格,买受人请求解除合

同和赔偿损失的,应予支持。”

三、面积误差超过规定的房子能退。根据《解释》有关规定,在合同无约定的情况下,出卖人交付使用的房屋套内面积或建筑面积与合同约定面积不符,误差比绝对值超出3%的,买受人可以解除合同,要求出卖人返还已付购房款及利息。

四、因“限购令”出台无法办证的房子能退。根据《合同法》有关规定,当事人因不可抗力致使不能实现合同目的,可以解除合同。而地方政府的限购政策对于购房者来说,很可能是不能预见、不能避免、不能克服的不可抗力,一部分购房者可以要求解除合同。

五、被开发商抵押的房子能退。根据《解释》有关规定,“具有下列情形之一,导致商品房买卖合同目的不能实现的,无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失,并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。其中包括:商品房买卖合同订立后,出卖人未告知买受人又将房屋抵押给第三人的。”

陈光新