

# “房”不胜防, 避开样板房陷阱

随着目前一些地区一二手房价开始出现“倒挂”, 不少的购房者开始纷纷走向了新楼盘的预售处。但是面对着沙盘上的模型, 以及一些装饰一新的样板房, 购房者还是应该警惕“房”不胜防。

近日在一些网上的房地产论坛上流行着“售房小姐的17句良心话”, 其中说道, 一些开发商为了让样板间看上去更宽敞, 会将样板间做得比实际房间面积大一些。而购房者不可能看样板间时找开发商要建筑图纸, 并拿尺自己丈量。事实上, 一些开发商利用样板

房欺骗消费者, 样板房质量、结构与实际所交房不符、装修中利用视觉误差、家具尺寸相对缩小等进行误导。比如, 不到100平方米的房子, 往往样板间就做到100平方米以上, 而这样把样板间尺寸“放大”的招数, 就可以让购房者觉得户型设计合理, 房间显得更“宽敞”, 由于在设计上充分考虑到了空间的运用, 因而往往会令购房者动心, 对于购房者来说, 几乎没有去测量样板房的习惯。

如果真的碰到顶真的购房者, 去测量样板房的时候, 就是将家具

缩水。比如大家都熟悉的橱、床之类的大件家具, 其对于空间的占据是非常明显的, 特别是对于小户型来说, 家具上的一些变化, 往往会使得空间显得更大。当然, 有着装饰上的小技巧也能从视觉上影响到人们的感受, 特别是利用镜子等对于光线的反射作用, 使得空间看上去更加大。

据了解, 样板房主要有三种形式: 一种是毛坯房, 没有任何的装修; 一种是交房样板房, 即按照交房标准进行一些简单的装修和装饰, 并且会标明哪些是交房时应有的, 哪些是交房时没有的, 一般这种样板间没有很复杂的家具、灯饰和墙面修饰; 还有一种是豪华装修的样板间, 也叫创意样板间, 通常配有精美的家具、灯饰、家具用品等, 后两种较常见, 尤其以豪华装修的“创意样板间”最为普遍, 而这种样板间也最容易“欺骗”消费者的眼睛。

都说眼见为实、耳听为虚。但是在购房这件事情上, 即使你看到了实物房间, 也应该多一个心眼。只有写了白纸黑字才是真正具有法律意义的。这对于购房者来说, 应该时时刻刻在心里。 斐翔

## 城 房博士信箱

(由市房地产交易中心协办)

### 上海房产证有三种样式

近期, 有读者来信询问: 为何在上海, 能看到几种版本的房产证, 它们有什么区别吗? 经咨询上海市房地产交易中心, 答复如下。

上海自1987年实施房产总登记和土地总登记以来, 制发过三版不同样式的房屋(土地)权属证书, 名称、大小、颜色、颁证机关均不同:

1. 1987年-1996年2月29日, 在此期间房屋登记和土地登记是分开的, 其中城市国有土地上的房屋权属证书名称为《房屋所有权证》, 封面颜色是咖啡色的, 颁发机关是上海市房产管理局, 国有土地的权属证书名称为《国有土地使用证》, 封面颜色根据土地使用权来源的不同分为金色和红色两种, 颁发机关是市或区(县)人民政府;

2. 1996年3月1日-2003年4月30日, 上海因实施房地合一的登记模式而改版了权证样式, 所颁发的房地产权属证书名称为《上海市房地产权证》(这一版的房地产权证尺寸比较大), 封面颜色根据土地的权属性质和使用权来源不同分为红色、黄色和绿色三种, 颁发机关为上海市房屋土地资源管理局;

3. 2003年5月1日至今, 所颁发的房地产权属证书名称仍为《上海市房地产权证》, 但封面颜色仅有红色(集体土地和其上房屋)和绿色(国有土地和其上房屋)两种, 颁发机关有过调整, 现为上海市规划和国土资源管理局以及上海市住房保障和房屋管理局。

记者 刘珍华 通讯员 潘丹丹 (如咨询可致电 962269 热线)

## 上海修订公积金账户封存管理办法 公积金账户封存先告知本人

自7月1日起, 修订后的《上海市住房公积金账户封存管理办法》施行。为落实《办法》, 《上海市住房公积金账户封存管理办法实施细则》日前已出台, 对封存户管理主体、封存申请材料、停缴申请范围、停缴申请材料、停缴期限、停缴恢复和转出、账户变动提示、补充住房公积金账户封存办理、网上办理等作了具体规定。

《办法》规定, 凡符合以下情形之一的, 单位应当为职工办理账户封存手续: 职工与单位终止劳动关系, 尚未重新就业的; 单位合并、分立、撤销、解散、破产, 职工尚未重新就业的。

修订后的《上海市住房公积金账户封存管理办法》明确, 市公积金管理中心设立全市统一专户, 对封存户实行集中管理。职工账户封存期间, 除不具

备个人住房公积金购房贷款资格外, 享有提取、对账查询、投诉建议等权利。《办法》规定, 单位或者清算组织在办理账户封存手续前, 应事先告知职工本人。封存职工重新就业后, 新录用单位应自录用之日起三十日内到管理部或受委托银行办理封存账户转出手续。职工本人也可以持相关证明到管理部办理封存账户转出手续。职工账户封存期间, 账户余额属职工个人所有, 并按照有关规定计息。

此外, 职工工作变动至新单位, 账户在原单位尚未转移的, 单位可以办理停缴手续, 停缴期限为六个月, 到期后账户自动恢复正常缴存。职工与单位暂时中止工资关系仍保留劳动关系的, 单位应当根据实际情况提出停缴期限, 到期后账户自动恢复正常缴存。方明

## 养生城落户海南之肺

位于黎母山国家森林公园北麓, 地处中部高速枢纽, 拥有“天然空调区”、“森林大氧吧”等诸多美称……日前, 位于海南核心森林保护区的老年关怀养生楼盘——阳江雅苑养生城·海南绿钻受到市民的关注。

据悉, 这是一个主打养生概念的楼盘。该楼盘可利用近20万亩黎母山国家森林公园、33亿立方米松天湖、93°C 兰洋温泉、18洞高尔夫, 独享66万亩林海景观、大河瀑布等资源。

阳江雅苑养生城开发商大股东具有15年开发房地产的经验, 阳江雅苑养生城·海南绿钻以老年人为本打造高端养老社区, 配备1000kg大电梯, 完善的无障碍设施, 让坐轮椅的老人四处通达。

小区内, 泳池、酒店、商务中心、门球场、茶餐厅等一应俱全; 小区周边设有市场、银行、电信营业厅、邮政、车站、超市、温泉、高尔夫等公共设施; 小区附近的阳江幼儿园、阳江中学、阳江小学可以满足不同年龄孩子的读书需求, 一甲的海南省农垦阳江医院和三甲的西部中心医院可以满足各个年龄段居民求医问药的需求。

该楼盘的交通便捷, 北至海口60分钟, 南至三亚80分钟, 东至万宁40分钟, 西至儋州15分钟, 目前城乡巴士20分钟一趟, 四通八达。这一楼盘位于“田”字形高速公路规划的中部, 未来的交通一定会更便捷。

本报记者 杨玉红 实习生 李扬

# 加息一词终提及 美元短线返强势

## 城 汇市分析

本周市场的焦点莫过于美联储主席耶伦的国会证词。最终耶伦明确表示, 如果就业继续改善, 可能会提早加息, 这使得多头借机推高美元。但耶伦同时也力挺当前的宽松政策, 称经济复苏尚不稳固, 通胀回升的初步迹象还不足以促使美联储加快加息计划。与耶伦历次言论稍显不同的是, 她在此次证词中明确提出了可能促使美联储更早、更快加息的一个因素, 即招聘和薪资以意想不到的速度增长, 但到目前为止, 失业率仍然高企, 就业参与率仍处于25年来最低水平。综合来看, 这份证词并没有改变市场对美联储的货币政策预期, 那就是如果美国就

业市场改善复苏持续快于委员会预期, 那么联储首度升息时间有可能早于原先预期的2015年6月, 因此升息效应带动美元指数短线重返80.50一线, 至于后续多头动能是否充足, 就必须密切留意耶伦稍早强调的促使联储提前升息的一大条件——就业数据。

日本央行在政策会议上维持刺激计划不变, 仍预测通胀将在明年接近2%的目标。日本央行在会后声明中称, 随着消费税上调的影响逐步减弱, 日本经济可能继续温和复苏趋势。日本央行自去年4月实施大举刺激举措以来一直维持政策不变。但最近公布的一系列经济数据令这种前景笼罩疑云。5月家庭支出和机械订单双双下降, 凸显在出口难以加快步伐的情况下, 迄今由内需带动的经济复苏仍然脆弱。机械订单是衡量企业资

本支出的主要指标。日本央行对当前财年的经济成长预估由三个月前预期的1.1%调降至1.0%, 这对日元造成一定打压。预计美元兑日元短线可能位于101-102水平的窄幅区间内横盘整理。

英国6月通胀率创下1月以来最高水平, 自四半年低点持续回升, 这帮助英镑兑美元重返1.71关口上方。英国国家统计局称, 6月消费者物价指数(CPI)较上年同期上升1.9%, 市场认为6月通胀将从5月的1.5%升至1.6%。而另一份数据显示, 英国房价也加快增长, 截至5月的12个月中, 伦敦房价创纪录地跳涨了20.1%, 这促使市场预期央行今年终将升息以缓解房价高涨的压力。然而, 在目前英国央行货币政策态度仍较为暧昧之际, 英镑兑美元可能仅处于高位震荡走

势, 短线交投区间位于1.70-1.72整数关口。

此外, 投资人还在静待欧元区二线国家浮现更多“小型危机”, 就像葡萄牙最大上市银行必利胜上周所引爆的危机一样。欧债危机自2012年以来消退, 欧洲央行誓言拯救欧元, 并采取措施遏制未来可能出现的问题; 资金随后即涌入意大利、西班牙及葡萄牙等国。随着必利胜银行危机浮现, 外界更加提防高估值及诸多未获解决的问题, 比如经济成长步伐跟跑及金融体系相互依存等问题。由于欧元区二线国家的经济与金融体系面临深层的结构性问题, 这类零星的小型危机将持续出现, 并令欧元在较长一段时间内难以扭转弱势局面, 下档1.35水平若被跌破, 下行空间势必将被进一步打开。

中国银行 周君决

# 耶伦突然改口 金价遭遇重挫

## 城 金市评论

本周国际金价遭遇两年来最大单日跌幅, 从1339美元持续下行, 周中最低触及1291美元。不仅让金价从6月19日以来的涨势几乎悉数回吐, 更重要的是推动金价下跌的导火索与6月中旬以来促使上涨的助燃剂殊途同归, 矛头直指美联储的加息时点预期。

美联储主席耶伦时隔一个月, 向市场透露出的货币政策预期发生了重要的转变。上个月联储货币政策会议记录暗示不太可能在明年下半年前加息。但这一次在国会进行

半年度货币政策报告时, 耶伦表示几乎所有FOMC官员预期首次加息会在2015年某个时候, 目前FED对于2015年年底联邦基准利率的预期中位数为1%左右。如果劳动力市场改善步伐持续快于联邦公开市场委员会(FOMC)的预期, 就存在首次加息可能会早于2015年6月。利率抬升通常会引发低息资产的抛售压力, 黄金最为典型。

目前市场存在较为强烈的看空黄金预期, 并认为未来随着短期美债收益率回升, 金价将重现与短期美债收益率反向相关水平大幅回升的局面, 并认为黄金破位将成为定局。但这种判断的偏颇在于,

债券收益率变动将是引发黄金价格波动的唯一变量, 简单认为加息周期中黄金价格即单边下行, 其实粗略回顾2004年6月开始的美联储上一轮的加息周期, 在2004年6月到2006年6月的两年17次加息周期中, 黄金价格实则从426美元大涨43%至612美元。黄金价格波动实则受到多方面影响, 包括货币层面的利率因素, 商品层面的供求因素, 以及其他层面的避险因素包括通胀、地缘等等。

从耶伦讲话后几天市场反应来看, 美债收益率并没有呈现反弹的持续, 短中长期国债收益率重新下行, 而对于黄金价格的短期压力

也在急骤释放后没有凝聚。波动率市场, 黄金3个月波动率再度回落至12.2附近的一年半低位。市场对于本次突发事件的反应重归平淡。

黄金技术走势中, 本周的下行更类似技术性的涨势修正, 虽然日线布林开口, 但在下轨1290美元附近黄金寻觅支撑, 而后者更是60日均线的重要支撑位。6月中旬以来黄金对其形成突破后, 目前整体走势维持上升趋势, 不过短期布林中轨转为阻力, 位于1315美元, 预计未来一周黄金可能位于1290-1315美元寻求低位整理, 交易上可以考虑区间交投, 或寻求再度逢低建仓机会。中国银行 徐明



中银资讯是中国银行上海市分行金融市场投资咨询服务品牌。更多资讯请扫中银资讯二维码(见下图)。

