房产工作室主管:李卫红 副主编:袁延武 创意:魏 爽 质检:王 靚

"现房销售"已在多个地区推行

专家:商品房预售制度短期不会取消

本报讯 10月19日,合肥市房地产管理局发布《关于加强新建商品房现房销售管理工作的通知》,《通知》指出,房地产开发企业进行新建商品房现房销售前,应当到房地产行政主管部门办理新建商品房现房销售备案手续。优化、简化备案手续,减轻企业运营成本,鼓励支持房地产开发企业实行新建商品房现房销售。

在业内人士看来,合肥鼓励开 发企业实行现房销售具有信号意 义,未来现房销售的模式也会不断 扩大推广。但是基于目前的房地 产市场现状而言,现房销售只会在 部分城市试点。

与此同时,今年5月至今,中山市合计推出16宗住宅及含住宅的综合用地,规划建筑面积约152万平方米,无一例外均要求"商品房现房销售",即要求开发商直接销售证件齐全的已经成型待售的商品房。

与现房销售不同,目前房地产 开发企业多以商品房预售为主。 所谓商品房预售制度,是指房地产 开发企业与购房者约定,由购房者 交付定金或预付款,而在未来一定 日期拥有现房的房产交易行为。 其实质是房屋期货买卖,买卖的只 是房屋的一张期货合约。它与成



品房的买卖已成为我国商品房市场中的两种主要的房屋销售形式。

中国内地现行的商品房预售制度起始于1994年,并在《房地产管理法》和随后发布的《城市房地产经营管理条例》、《商品房预售管理办法》等法律文件中予以明确。

商品房预售制度设立的初衷 是通过缩短房地产企业资金回流 的周期,来缓解房地产行业的资金 困局,从而促进整个房地产市场的 快速发展。

深圳市房地产研究中心高级研究员李宇嘉认为,从目前的情况而言,短期内不会取消商品房预售制度。李宇嘉指出,推行现房销售

应该是一个循序渐进的过程,推行现房销售一方面要考虑市场上的供应量、房价以及房企的资金流问题。另一方面,现房销售应在新房占比不太高的城市,即进入存量房市场的城市先行推进。

中原地产首席分析师张大伟 认为,现房销售是大势所趋,但是 短期看,如果取消预售制度,会带 来供应量短期锐减的担忧,不利于 平稳市场,房地产要进人现房销售 必须要在房价平稳周期内,而且房 地产市场已经基本进入存量环节 时代,房地产企业的负债率降低的 情况下。⑪4

(计思敏)





翰林华府商业广场 现铺发售

电话:68050000 61297777 医地址:南阳市车站北路与光武路交叉口开发商:南阳天晟房地产开发有限公司

购房指南《《《

怎样给房子估价

想要卖房却不知道自己的房子值多少钱?其实,只要掌握一些小技巧,你一样可以自己估算出房子的价值。

参考周边房价其实就是参考所在城市周围地段的均价,以及相同位置类似房屋,包括户型、楼层、装修,以及挂牌价和成交价。好户型向来比不好的户型价格要高,这也是旧房为什么无法媲美新房的原因,如果在房屋的布局中,卫生间和厨房面积较小,房价则可能会扣减10%。按照通常的情况来看,我们国家目前的房屋建筑耐久年限为50年(自房屋竣工开始计算),所以每年的折旧率为2%,这也是估价时需要考虑进去的。所在楼层不同,价格自然也不一样。将一、二层视为基准,五、六层则扣减3%,七层减5%,顶层减5%,而三、四层则加3%。

除此之外,房屋的朝向,周围是否有违 规搭建,小区周围配置等因素也会影响房 屋的价格。

估算房价可使用下面几种方法

1.市场比较法,挑取市场上相同用途、 其他条件相似的房地产价格案例与待估房 地产的各项条件相比较,对各个因素进行 指数量化,通过准确的指数对比调整,得出 估价对象房地产的价值。

2.收益还原法,首先要估计房地产在各个时期将要取得的纯收益,然后采用适当的还原利率将纯收益折算到现在,各个时期收益的总和就是房价。收益还原法关注房地产的未来收益超过其成本,计算方法一般为房地产价值=房地产纯收益÷收益还原利率。

3.成本估价法,建造成本加上各项税费和正常的利润就是房价,适用于房地产交易较少,无法采用市场比较法的情况,其公式为:房地产价格=房地产重新建造完全价值—建筑物折旧。@4 (宗 和)



推高

(时 锋)

根治"房闹"须坚持"房住不炒"

□唐卫毅

近来,多地楼盘上演打折促销, 引来前期已签约业主的不满,甚至 有地方传出"房闹"事件。

楼盘降价也来"维权",不得不说有些过分。一则,房地产市场化之后,房子的价格与其他商品一样,价格有涨有跌,是市场规律使然。二则,业主与开发商既然签订了买卖合同,双方都得遵守交易规则,履行相应义务,除非合同中约定楼盘行不能降价。若合同中没有这方面约定,业主就不能单方面指责楼盘降价。

或许,有人认为房屋买卖是大 宗商品,不能随便降价。实际上,存 有这种心态的人,还停留在房子保 值增值上,寄希望于房价一直涨下 去。这种思维和心态显然要不得。 楼市平稳也好,降价也罢,都是稳定 市场的正常结果。买房属于大宗交 易,作为买房者更应谨慎行事,买亏 买赚,都是自己的决定。炒房人试 图阻止楼盘降价,对于那些期望楼 盘降价的买房者来说,也不公平。

多年来,我国的房地产市场持续房价涨多跌少的惯性,于是只好人把购房作为一种投资,揣着大理财务。 党的十八大以来,中央明确告, 一些好房地产市场平稳健康发展的明确信息。但是,一些炒房客依然的开没有放在心上,炒房现象依然的一些地方存在。这说明,一些人的

思维和观念还没有跟上形势的发展亦业

要杜绝楼市降价后的部分业主 "维权""房闹"行为,根本在于坚定 不移贯彻落实中央有关决策部署, 牢牢坚持"房住不炒"定位,加快建 立多主体供给、多渠道保障、租购并 举的住房制度,推动房地产市场健 康发展。 ①4

