

橙色 白色

2008 楼市 将给百姓带来更多温暖

近年商品房价格上涨速度过快，建立保障型住房体系已迫在眉睫。从近期国家的一系列相关政策以及温家宝总理所发表的言论中，不难看出政府对建立保障型住房体系的决心。我们认为，相对于2007年楼市“大红大紫”的浓重，2008年应该是开启保障型住房体系的“保障元年”，楼市的主色调将是给人带来温暖的橙色，看到它，就能感到一种淡淡的明快和幸福。

除了意味着保障型住房体系的“橙色”外，明年楼市还将呈现出另一种颜色——白色。可以肯定的是，明年的商品住宅市场不可能再像今年一样大起大落了，其价格也将更加透明。因此，我们对明年的商品房地产市场赋予空明的“白色”。相对于2007年的“红与黑”，2008年的“橙与白”也许能给广大老百姓带来更多的温暖和关怀。

■橙色：
温暖明快之色
两个70%开启“保障元年”

今年11月，温家宝总理出访新加坡时，专门带着建设部部长汪光焘等一行前往当地的组屋区参观，了解新加坡提供公共住房的政策和经验。随后他表示：“如果提起人民生活，我最为关注的是住房问题。”这道出了总理对我国住房保障体系建设的关注。

从现在开始，我国正步入保障型



居住的新时代。今年8月份，国务院颁布了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，该《意见》的第21条明确提出了两个

“70%”的结构——“城市新审批、新开工的住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上；廉

租房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通商品住房建设用地的年度供应量，不得低于居住用地供应总量的70%”。从这两个“70%”，我

们看到了政府加大保障型住房供应、加快中小户型和普通商品住房供应的决心。

近期，针对保障型住房更具体的文件也陆续出台，包括《廉租住房保障办法》、《廉租住房保障资金管理办法》以及《经济适用住房管理办法》等，让中低收入者沐浴在“橙色”所带来的温暖和幸福之中。

■白色：
充满想象之色
别指望楼价出现大跌

随着“90/70”政策的实施，明年越来越多新推出的商品住宅项目中，紧凑实用的中小户型产品将大大增加，而一度大行其道的舒适大户型则会买少见少。明年市场将出现两极分化的景象：一方面中小户型项目的价格会相对平稳，不会出现大幅增长；另一方面，大户型及别墅产品的价格则会不断上涨，总价预期会达到新的高度。

同时，明年将是大量通过公开出让方式取得土地的项目陆续完工并推向市场的一年。由于已经知道该地堆的拿地成本，我们也就比较容易地推算出它的销售价格以及发展商的利润有多少，从而使得整个商品住宅的价格透明度大大增加。不过，从另一个角度看，没人会做亏本的生意，所以指望商品住宅单价大幅下跌的想法只能是一厢情愿了。

据《广州日报》

房产资讯

业主购买从未入住第1月起收70%物业费

12月19日，省物价局、省建设厅发布了相关物业管理收费标准的修改决定，对2004年6月下发的《陕西省物业服务收费管理实施办法（试行）》第十九条进行了修改。

原条款规定“业主购买房屋后从未入住的或入住后不使用期连续超过六个月的房屋，从第七个月开始，其物业服务费用按收费标准的70%交纳。”

修改后内容“业主购买房屋后从未入住，从第一个月开始，经物业服务企业登记确认后，其物业服务费用按收费标准的70%交纳；入住后（含房屋装修），不使用期连续超过六个月的房屋，经物业服务企业登记确认后，从第七个月开始，其物业服务费用按收费标准的70%交纳。”

（张莉）

专家称2008年物业费可能试点

“财政部门本来要在今年正式试点开征物业费的，但由于种种原因未启动。”在日前举行的“改变城市的力量”中国地产峰会上，北京大学不动产研究中心主任冯长春在接受记者采访时如是说。作为物业费政策研究制定工作的参与者，他告诉记者，物业费可能明年试点，而且最先从商业地产开始征收。

冯长春解释说，由于商业地产、写字楼等牵涉面积比较少，所以物业费最先从商业地产开征。继而将征收对象扩展到拥有多套住宅的业主，逐步实现只要拥有房产都应该纳税。目前，财政部门已经在对如何评估不动产、物业费税基和税率等问题进行研究。

在房地产领域，物业费有增加房产保有环节成本、抑制投资和投机性需求的作用。目前，全国已有十省市开始物业费“空转”运行，引起了业内关于物业费明年将进行“空转”的预测。

（丁蕊）

2007 房地产调控关键词

1、土地增值税

2007年1月16日，国税总局下发《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，规定转让国有土地使用权、地上的建筑物及附着物并取得收入的单位和个人，应当缴纳土地增值税，税率为30%至60%不等。这是2007年政府释放出持续调控房地产业的第一信号。

2、物权法

2007年3月16日，历时14载、8次审议的《物权法》在今年十届全国人大五次会议闭幕会上高票通过，于10月1日起正式实施。《物权法》关于“住宅建设用地使用权70年期满后自动续期”、“车库归属由当事人用出售出租等方式约定”、“征收单位、个人房屋等不动产应给予补偿等有关规定”，践行了“有恒产者有恒心”的理念，迈出了保护私有财产里程碑的一步。

3、“三房”对接

2007年8月，《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，明确把解决城市低收入家庭住房困难作为住房制度改革的重要内容。11月30日，建设部等七部

门联合发布了《经济适用住房管理办法》，要求经适房供应对象要与廉租房保障对象相衔接”。经适房、廉租房、限价房的无缝对接，使社会保障性住房有了一个系统的体系。业界认为，这是“安居一梦，十年轮回”。

4、叫停小产权房

6月18日，建设部发布《关于购买新建商品房的风险提示》，明确表示“城市居民不要购买在集体土地上建设的房屋”。因为“非集体经济组织成员购买此类房屋，将无法办理房屋产权登记，合法权益难以得到保护。”小产权房在“非法”运行10年后被叫停，是百姓面对房价居高不下的无奈选择，也折射出土地问题上的城乡差异和监管盲点。

5、国土部39号令

房价居高不下，“地王”频创纪录，国土资源部10月10日发布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（39号令），直指土地开发市场的囤积土地问题。该规定自2007年11月1日起施行。新《规定》明确，土地受让方未缴清全部土地出让价款，不得向其发放国有建设用地使用权证书。

收房不只是交钥匙 新房验收关键词点击

临近年底，按照合同约定，许多期房已陆续向业主交房。专业人士表示，目前很多买人对收房的概念理解得很模糊，收房实际上并不等于交钥匙，而是房屋所有权的交接。

看到期待已久的新房子马上就要交钥匙，业主在签字交钱时一定要谨慎，并要拿到契税和公共维修基金的发票。另外业主最好亲自检验一下房子，一旦发现问题，要及时和开发商沟通和交涉。

■关键词：发票

契税、维修基金要拿到发票

由于交房涉及合同法及国家住宅质量规范两个法律层面的问题，许多买人在收房流程中犯了错误，即收房时没有仔细检查就盲目在收房通知书上签字，之后再找验房公司验收，发现问题时已无法挽回。因为在收房通知书上签了字，就给了开发商推

脱责任的理由，这是目前房产纠纷产生的一个重要原因。

所以在收房时，业主要仔细查看合同并检查收费款项，契税、公共维修基金一定要拿到发票；另外在签字环节一定要睁大眼睛，不能签字的条款如果盲目签字，维权将成为空谈。

■关键词：裂缝

检查新房先看有无裂缝

新房出现裂缝事件在一些商品房中曾经出现过多次，在检查房屋有无裂缝时，业主首先要仔细查看房屋地面和顶上有无裂缝，如有裂缝，要看是什么样的裂缝。

一般来说，与房间横梁平行的裂缝，虽属质量问题，但基本不存在危险，修补后不会妨碍使用。若裂缝与墙角呈45度斜角，甚至与横梁呈垂直状态，那么就说明房屋沉降严重，存在结构性质量问题。

看房屋的外墙墙体是否有裂缝，若有裂缝则属于严重的质量问题，有漏水的隐患；看承重墙是否有裂缝，若裂缝贯穿整个墙面且穿到背后，表示该房屋存在危险，对这类房屋，购买者一定不能存有侥幸心理；看房间与阳台的连接处是否有裂缝，如有裂缝很有可能是阳台断裂的先兆，要立即通知相关单位。

业主要注意查看房屋的地面和顶层是否渗水，要仔细检查房屋墙面是否有变色、起泡、脱皮、掉灰等现象，这些都是渗漏的迹象。

如果是顶层，一定要查看各个房屋的顶面有无雨水渗漏的痕迹。如果有，要立刻指出来。

■关键词：结露

冬天保温墙结露肯定有问题

冬天，房间里的墙面如果有结露现象，即类似夏天冰镇的啤酒在室温下外瓶壁出现的水滴，说明这个墙面的保温层肯定有问题。这一点在冬季交房的业主要格外关注。

另外，检测厨房烟道和卫生间通风孔。检测厨房烟道，可用纸卷点火后灭火冒烟，放在烟道口下方10厘米左右，看烟是否上升到烟道口立即拐弯吸走；卫生间若没有窗户，则应有通风孔，同样用上面的方法测抽力。此外，可用手电查看烟道、通风口中是否存在建筑垃圾。

■关键词：管道

检查管道安装可晃动暖气管

在检查管道安装质量时，可用手晃动暖气管和上水管，看是否固定牢固，如果松动，应重新固定。

另外，打开水阀看厨房、卫生间的排水是否流畅，下水管是否被建筑垃圾堵塞。需要注意的是，尽可能让水流大一点、急一点，一来看看水压，二来试试排水速度，放水同时用卫生纸擦拭上下管道底部看有无渗漏。如精装修房内已装有各种设备，可以把洗菜池、面盆、浴缸放满水，然后排出去，检查一下排水速度。对马桶的下水检查则需反复多次地进行排水试验，看看排水效果。

此外，关闭房屋内各水阀开关，观察水表是否空转，可以检查水表的质量问题，如有则应通知维修部门检查水管及各水阀是否渗漏。

据《北京娱乐信报》

开发商拿地和房屋年限有关吗

刘先生：我购买了一套期房，按合同规定应该在11月初交房，但是因为开发商的问题直到现在也没能交房，我想向开发商索赔，请问依据什么约定责任？向谁寻求帮助？

律师：根据合同规定，

开发商逾期交房应该承担合同约定的违约责任，具体的索赔应该根据合同约定的内容执行，走法律途径维护自身权利，你可以直接与开发商协商解决相关问题，也可向法院诉讼，相关问题可以找律师寻求帮助。

程先生：近日，我在看楼时发现了几个问题，在土地取得方式上，也有出让的，而且使用年限也不等，有50年的，也有70年的，请问这些都是合法的吗？

律师：国有土地使用

权取得方式分为：有偿取得和行政划拨，根据国家相关规定：住宅用地的最高使用年限为70年、综合用地最高使用年限为50年。您看的房子，类型比较多。开发商以出让方式拿地的，属于商品房，以划拨方式拿地的属于经济适用房。

一般来说，土地的使用年限不管是50年还是70年，取得方式不管是出让还是划拨，只要开发商办理了《国有土地使用证》，就都是合法的，在取得相应的《预售许可证》后，均可上市交易。开发商拿地时，土地使用年限是多少年，购房者也就相应地取得了多少年的土地使用权。因此，开发商拿地与房屋年限紧密相关。

朱先生：如何用合同形式约束开发商履行售房时的承诺，例如物业费、地上停车位月租金、小区绿化用地及公用设施建设。（销售人员说物业费及车位租金是和物业公司签订合同时约定的，与开发商无关。）

律师：小区的物业费、

车位租赁费等相关物业方面所收取的费用，是需要物业公司业主之间协商确定的，作为开发商无权承诺，但业主可以通过将其承诺写入补充协议的方式，来对开发商履约进行一定的约束，同时可以写明在物业公司不兑现承诺时，开发商如何承担相应的责任；至于小区绿化和公用设施的建设，则是属于开发商职责范畴，可以在补充协议中写明具体的绿化覆盖率、公用设施的位置、具体项目和投入使用的时间。

如果您在购房中遇到对政策不解，或是自身合法权益受到了损害，您可以拨打本报“律师在线”栏目热线，本报将把所有问题汇总后，由资深律师为您解答。回复将在每周四的“律师在线”栏目中集中刊出，敬请关注！

栏目热线：
0913—2183883

