

房产·关注

# 政策“红包”叠加 一线城市或迎十年难逢购房“窗口期”

去年,保利越秀联合举办房展会,场面火爆,处处涌现排队人潮。接连降息、政策“大礼包”接踵而来,有专家称今年政策宽松直追2009年楼价处于“触底反弹”前夕。

这个春天将是房地产的春天,继央行再行降息后,“两会”又再派出政策“大礼包”。总理的政府工作报告中指出,今年房地产政策将坚持分类指导,支持居民自住和改善性住房需求,促进房地产平稳健康发展。政策口径不仅以“支持促进”代替“调控抑制”,且不仅针对自住需求,更指向改善性需求的扶持,政策口径可谓直追2009年,被业内人士评价为“天大利好”。

目前,全国楼市均出现回暖迹象。1月份全国楼市库存出现首度下降,而一线城市的楼价与成交量几乎已经全线上扬,这对于有购房需求的买家来说,是一次难得的“窗口期”。在当前楼市供货量充足、价格又尚未上涨的“触底反弹”前夕,购房者可奔赴一场盛宴,可充分体验买方市场所带来的实惠和惊喜。不过,需要提醒的是,从历来楼市调整的经验来看,“窗口期”往往是转瞬即逝、瞬间关门的,所谓“手快有,手慢无”,把握时机尤其重要。

### 把握时机 买房正当时

在新年伊始,第四轮政策刺激已然开启。在短短不到半年内,楼市已经经历了三次政策提振,政策出台的密集程度与力度,已经远超市场预期。目前的政策环境,其宽松度可谓直追2009年。

犹记得2009年那一年春天,政策也一样从调控滑向宽松,并以货币政策的多次放松为标志。而那是一个让人追悔不已的“春天”,2008年年底,楼市一样位于调整低谷,然而,在政策刺激下,楼市开始渐变,2009年3月份,“小阳春”行情开始,成交量翻倍,5月之后,楼市“窗口期”宣告关门,楼市入夏。回过头可清楚地看到,2008年11月—2009年3月,是该节点的最佳抄底时期,可惜当时人们尚无知无觉,并沉浸在楼价可能还会再降的奢望中。直至2009年8月广州楼市交易量接近170万平方米的高

峰,观望者不得不沮丧地承认,正是自己的犹豫,错过了购房的最佳时机。

### 量价齐升 一线城市始涨

风起于萍末,在市场即将发生质变的关键期,量变的积累常常最能说明问题。目前楼市区域分化更加明显,一线城市已早于全国楼市确立复苏通道,楼价更是蠢蠢欲动。

来自国家统计局的数据显示,2015年1月份,一线城市新建商品住宅成交均价为24138元/平方米,环比增长0.4%,同比增长8.1%,一线城市已经稳住了“小阳春”行情。

刚刚过去的2月份,尽管成交量因春节长假而出现下跌,但均价仍是近5个月来的第二高位。从各地近5个月成交活跃的15个指标盘价格走势也不难看出,和去年10月份的均价相比,有过半楼盘的均价在今年2月有小幅上涨,涨幅普遍在3%—10%不等。尤其以大发展商的指标楼盘表现最为显著,目前保利、越秀等大集团的多个指标盘均录得人气爆棚,成交价出现回涨。“年后我们多个楼盘的咨询、来访量都有明显的增长,咨询量增幅达到30%,现场销售人员感觉忙不过来了。”保利地产首席研究员吴定金告诉记者。这也让不少购房者放弃观望迅速入市。

### 踩准节点 上半年最佳购房季

广东保利地产董事长余英认为,从此次政府工作报告中,可看出两方面的情况:“拐点”以及“增长”。可以说2015年是楼市的拐点之年,紧接着必然是房价的上涨。正是如此,眼下正是一个难得的购房“黄金时代”。当前,在全国房地产尚处于盘整的格局下,一线城市由于处于“价值高地”,势必成为沉淀政策利好的“资金池”。而北上广深的限购又尚未退出,楼价还暂处于压抑状态,因此楼价表面平稳。这正是一个隐而待发、价值进发的前夜,可谓十年难逢,转瞬即逝。踩准节点,才会成为今年3—6月“窗口期”关门前的幸运儿。

### 专家观点

#### 专家论道入市时机:早早早着数

尽管种种政策利好摆在面前,楼市观望族依然有这样那样的担心——不动产登记会降低房价吗?房产税会抑制房价吗?GDP目标降至7%意味着楼市下行?

在方圆地产首席市场分析师邓浩志看来,这些都是不可能的。他分析称,不动产登记只是完善政策管理体系,楼市供求关系并未改变,因此不可能对房价造成影响。其次,房产税更不可能抑制房价,因为它与房价毫无关系。至于GDP目标,7%这个数字说明我们更注重经济增长的质量,而非速度,并不会对房地产市场产生根本上的影响,“根据以往的经验来看,经济下行时更需要房地产提振。”邓浩志认为,早在去年年底,楼市已经开始回暖,他预计3月份开始,广州楼市将会由冷转热,出现量价齐升的局面,二季度房价开始上涨,2015广州房价将上涨15%。

北京大学公共经济研究中心研究员韩世同也认同全国的不动产登记不会对房价造成影响。至于买房的时机,韩世同认为,现在房价已经出现回暖,一定要趁开发商优惠力度大的时候入手。

众多楼市利好之下,广州库存量很大也是事实,不过在合富辉煌首席市场分析师黎文江看来,库存绝大部分是130平方米以上的大户型,而今年“刚需”会供不应求,价格可能小幅上涨。

被坊间称为“大师”的越秀地产副总经理伍岳峰认为,楼市尚处在黄金10年房价将平稳上涨。他分析道,土地资源与城市配套紧张会拉升房价,粤港澳自贸区的落地使外来人口增多,促进楼市消费;每年一来一线城市工作的大学生的购房消费也保证了北上广深四大城市楼市有较平稳的增长。所以,随着国家对房地产的政策回归到市场调节的方向,今后楼市将会是健康、稳中有升的市场,这点毋庸置疑。

### 市场回眸

#### 那些年,你错过的两次“小阳春”

尽管在过去的10年,从总体上说,何时入市购房都会得到来自市场的一个正面的奖励。但是,仍然有一些最佳的入市时间窗口,让你以更低成本、更加从容地挑选。但是它们总是转瞬即逝,让人追悔不已。

##### 最佳入市节点1:2008年11月—2009年3月

2008年年底,各大城市如北京、广州、成都等逐渐开始放地,大多数地块以底价成交。同时,“地王”欠缴地价、退地的消息频频。然而,在宽松的货币政策刺激下,楼市开始渐变,2009年3月份,“小阳春”行情开始愈演愈烈,成交量翻倍,2008年11月—2009年3月,是该节点的最佳抄底时期。

##### 最佳入市节点2:2011年12月—2012年4月

2011年楼市陷于低迷,看空声音不断,然而降温8个月,楼市又开始触底反弹。2012年春,这是一个令人想起都痛惜扼腕的春天,广州楼市出现“小阳春”,窗口期无情地迅速关门。2012年4月份广州楼市成交量已经猛涨了30%,攀升至83.24万平方米,那是自2007年6月份后再也没有达到的高度,如恍惚一梦,便由春入夏。很快,中国楼市历史上一个连续24个月的上涨周期就出现了,购房者痛失最佳购房良机。

### 楼市·聚焦

# 楼市迎来三月小阳春

进入3月,北京楼市从春节假期的休眠状态中逐渐苏醒,并出现迅速升温的迹象。来自多家机构的统计数据 displays,3月首周新房与二手房成交量均出现快速恢复,刚需及改善型置业人群入市增多,新增挂牌房源与新房推盘量也逐步回升。业内人士普遍认为,在假期结束、降息刺激以及两会释放利好信号的叠加效应之下,3月下半月开始,北京楼市有望迎来一个小阳春。

#### 成交快速复苏

据亚豪机构统计数据 displays,3月首周,北京商品住宅总成交量、成交面积分别为1142套、11.48万平方米,与前一周期相比,成交量、成交面积分别上涨2.2%、7.4%。不同于前几周自住项目始终占据成交前列,上周商品住宅项目成交发力,成为普宅市场成交主力。从上周北京楼盘成交排名前十位来看,自住房与普通商品住宅各占半数,从成交结构上看,2万元盘成为楼市主力。

统计显示,上周北京普通住宅成交套数TOP10中,成交均价在2万元/平方米以下(含2万)的楼盘共有7个,占比高达70%,而另外3个项目的成交均价也集中在2.2万—2.4万元/平方米之间。

公寓豪宅市场也迅速升温。统计显示,上周北京共有9个公寓豪宅(均



资料图片

价超过6万元/平方米)成交,共售出公寓豪宅20套,成交总面积为4029平方米,环比前一周分别增加了2.3倍和2.9倍。除了北京,中原地产研究中心统计数据 displays,上周54个城市成交量均出现快速复苏,一周签约套数为37690套,环比上上周上涨了53.6%。

#### 房客源入市增多

二手房方面,根据链家地产市场研究部统计,3月首周北京市二手住宅成交1678套,日均网签量较2月第一周减少26.4%,但由于数据缺失,这其实仅为3月2日至3月5日四天的网签

数据。从链家实际成交量看,3月第一周较2月第一周增加7.2%,节后市场恢复迅速。

据链家地产统计,3月首周日均新增客源量较春节后上涨68.4%,较春节前的2月第一周也有超过16%的涨幅。由于近期利率政策持续放松,刚需入市增多,部分城区的小户型和近郊区房屋销量上升。

逐渐回暖的市场也吸引了大量改善性需求入市,本周日均新增房源量较2月第一周增加50%,其中大部分新增房源的业主为换房的业主。

随着房客源入市增多,二手房成交量将进一步上升,市场或将迎来阳春三月。价格也水涨船高,目前议价空间较上周下降0.7个百分点,业主方面心理价位有所上升,让价意愿进一步降低,部分热点地区出现价格上升趋势。

#### 供应量有望激增

“随着央行时隔三个月再次全面降息,在改变市场预期的同时,也进一步刺激置业者购房热情”,亚豪机构副总经理高姗分析表示,加上去年底延续的购房需求,促使成交量环比再次出现上涨。

而供应方面,“两会”的召开影响着开发商推盘计划,大多数开发商选择观望,纷纷选择推迟项目开盘时间,而已开盘项目则采取少量多批的方式试探市场,使得北京楼市年后的推盘量恢复并不快,预计3月中下旬,北京楼盘项目的入市步伐和整体推盘量将会有明显增加。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,虽然目前54个城市成交量依然低于春节前平均单周签约水平,但随着假期结束以及降息的刺激,3月下半月市场有告别签约淡季。高姗也称,“两会”期间,政府关于“稳定住房消费”、“支持居民自住和改善需求”的信号释放,将对市场产生进一步叠加效应,因此未来一段时间北京楼市有望迎来小阳春。

### 房产·维权

## 房产消费为何“维权难” 维权成本高公权力缺位

现在各种商品,小到食品,大到汽车,消费者权益受到侵害,能够享受到退货、召回、维修、双倍赔偿等权利。但是,作为最昂贵的消费,房屋的质量出了问题,消费者却处于十分弱势的境地,这显然不正常。

又到一年一度的“3·15”,每年这一天,都是各类消费问题集中曝光的日子。可以注意到的是,最近几年,房产消费日益成为各种纠纷的高发领域,但与此同时,相比其他消费,房产消费维权要困难得多。为此,全国人大代表、民盟青海省委专职副主委程苏建议,应完善商品房质量追溯机制并延长商品房保修期。

房产,是绝大多数人一生中最大一笔消费。现在各种商品,小到食品,大到汽车,消费者权益受到侵害,能够享受到退货、召回、维修、双倍赔偿等权利。但是,作为最昂贵的消费,房屋的质量出了问题,消费者却处于十分弱势的境地,想要讨回一个公道非常之难。

例如程苏代表提到的,房屋的产权是70年,但房屋防水、外墙面防渗漏的保修期只有5年,电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程更只有2年。如此宽松的质保要求,如何能杜绝开发商和建筑商偷工减料和弄虚作假?

当下,在房屋的销售中,各种陷阱和欺诈可谓比比皆是,例如商品房广告的宣传,期房和现房不相符,精装修缩水,购房合同附加不合理条款,物业与开发商对房屋质量问题扯皮等。但对于这些问题的监管,却存在诸多空白。

以精装修缩水为例,对于精装修住房,由于我国至今未出台权威指导意见和验收标准以及具体的监管措施,这就导致市场上提供的装修标准、验收标准参差不齐。再如,房屋质量之所以屡屡引争议,是因为责任没有详细界定,缺乏长期有效的责任追溯体系。一个几十块钱的电子产品会有保修期或详细的产品说明,但商品房这金额巨大的商品,质量详情却是一笔糊涂账。

在房产消费维权中,维权成本也非常高昂。此前有报道说,只要是涉房的质量鉴定,收费基本上都在千元乃至万元以上,一位业主就曾向媒体抱怨,一扇窗户的鉴定费就高达2500元到4500元,这笔费用可以买10个新窗户。

房产消费之所以成为纠纷高发的领域,说到底还是公权力的缺位。所以,解决房产消费“维权难”,必须通过立法,强化对房屋质量的监管和保障。例如,日本法律就规定,购房者享受的房屋绝对质量保证期是20年。在20年中,房子出现裂缝、倾斜、渗漏等建筑质量问题,房产开发商必须无偿修理,并作出相应的赔偿。此外,在日本,房地产开发商需要公开建筑的具体标准,便于消费者货比三家。例如,开发商会公开具体建筑的具体细节和标准。甚至在装潢时,开发商连墙纸中所包含的化学物质都会标明。这些国外的经验,都值得我们借鉴。

房子,作为普通人一生中最重要的商品,作为攸关公共安全商品,其质量保障反而最薄弱,无疑很不正常,这一问题已到必须改变的时候了。

## 加大开发商违规成本 用法律约束房企

中国房地产研究会房地产法规政策委员会秘书长康俊亮在接受《经济参考报》记者采访时表示,目前房地产纠纷呈现快速增长趋势,有些还是群体性事件,社会影响大。总体来看,在商品房领域,纠纷或维权事件主要集中在以下几个方面:

——征收阶段。以往,征收阶段是纠纷频发的领域,反映出的问题比较集中,如钉子户、暴力征收、断水断电等等。因征收产生的纠纷往往具有群体性特征,所以社会关注度高。在国有土地上房屋征收补偿条例出台以后,征收主体、征收程序以及补偿标准都有了较大改变,更加注重保护被征收人的利益,上述问题在一定程度上有所改观,但并未完全杜绝。

——预售合同无效。预售阶段纠纷主要集中在开发企业为提前获取预售资金,在不满足办理商品房预售许可条件,未取得商品房预售许可证的情况下与购房者签署购房合同,后因迟迟无法取得预售许可证导致商品房预售合同无效。

——商品房延迟交付。按照购房合同约定的交房时间是开发企业的一项重要义务,但在现实中,有些开发企业由于不能及时完工、不能按时取得商品房竣工验收证明文件等原因无法按时交房,由此产生纠纷。

——商品房质量问题。商品房质量符合国家标准及开发企业与购房者签订商品房买卖合同的标准是开发企业应当履行的最基本也是最重要的一项义务。但有些开发企业过于追求利润,使得楼倒倒、楼歪歪、毒地板、毒油漆等问题难以杜绝,这些事件不但影响购房者的财产安全,发展到一定程度还会威胁到购房者的生命安全。

——设计、规划变更纠纷。我国立法并未禁止商品房买卖合同签订后,开发企业变更设计、变更规划,而且变更设计、变更规划不见得对购房者不利或者说不见得一定侵害购房者的合法权益。但在实务中,一些开发企业进行设计、规划变更时,虽然也履行了相应程序,但购房者往往不知情,致使购房者的利益受到侵害,如绿地变小,公共道路变车位,楼房长高、长胖等等。

——楼盘烂尾纠纷。商品房开发周期长,投入的资金量大,一旦开发企业的资金链断裂,楼盘就会面临巨大的烂尾风险。特别是在商品房预售中,由于购房者已经支付了大部分、甚至全部购房款,如果楼盘烂尾,购房者将面临房财两空的局面,既拿不到房,又要不回购房款,购房者的利益很难得到救济。

——物业服务纠纷。在我国现阶段,物业服务企业特别是前期物业服务企业与业主之间好像存在一种天然的不信任。业主认为物业服务企业收的钱多,提供的服务少、质量低,物业服务企业认为自己来管理小区的,业主应当服从管理,双方的矛盾逐渐积累,业主最后决定换物业公司,由此导致原物业公司不退出,新物业公司难进入,相互僵持的局面不在少数。

康俊亮表示,一旦发生上述情况,购房者、业主利益如果受到损害,完全可以依据合同约定或法律规定的方式维护自己的合法权益,如去仲裁机构仲裁、去法院诉讼、去消费者协会调解等等。行政主管部门、司法机关等部门也应当为购房者、业主依法维权创造良好的社会环境,鼓励、引导购房者、业主依法维权。

但在纠纷发生后,有些业主采取的维权手段过于激烈,如打砸售楼处、围攻售楼处工作人员等等,这些手段不但不能有效维护自身的合法权益,反而有可能因自己的行为而承担相应的法律责任。暴力维权不应当得到提倡,但也要看到部分购房者、业主不依法维权虽有其自身原因,房地产领域立法不完善、部分开发企业不诚信经营,也是重要的因素。

对此,段和段律师事务所创始人段祺华也认为,立法不完善,追溯不完整以致房企违规成本低,房企不以为意。因此,他建议相关部门可着手建立房地产项目质量追溯体系。

“主管部门尽管颁布过多个与房地产项目质量监管相关的文件,要求对建设、勘察、设计、施工和监理等单位进行监督检查,但并未‘主动出击’,对房地产项目建成后的质量进行追踪。”段祺华说。

段祺华表示,房地产项目质量追溯体系首先要负责处理各自区域的房地产项目质量投诉,并依据现有的法律法规,建议并指导投诉人员进行相应民事索赔。此外,还要配合司法行政机关,对相关房地产项目是否存在质量问题进行检测及进一步处理。

因此,段祺华建议,追溯体系可以依托已建成的全国建筑市场监管与诚信信息平台延伸,定期增加已证实存在质量问题的房地产项目名单,并披露与该项目相对应的房地产开发企业、工程建设企业及监理企业信息。他最后指出,住建部门披露的信息,应该和工商、商务及金融机构实现共享,在相应的商事主体信用系统中予以体现,以起到多部门对其经营活动进行深入监管的作用。