

“两会”，房地产三大悬疑待解



“两会”期间，房地产是关注的焦点，但就目前情况看，虽然对房地产业有诸多说法，但仍留有部分悬疑待解。

悬疑一 深化调控能否撼动房价

赶在全国“两会”正式召开之前，多部委联合进行的“楼市调控督察报告”已经上报国务院；在“两会”提案中，包括信贷、财税、融资审批、土地等一系列的调控建议直指房地产；住建部有关负责人透

露，今年将与有关部委一起研究，出台调控房价的措施……一切反应都加强着业内对于调控会进一步深化判断。

在业内看来，一旦政策调控力度还会加强的预期成真，此次“两会”就可能成为今年楼市成交的一个“拐点”。但归根结底，房价才是“检验”调控效果的最关键指标，如果在调控房价方面，政府似乎一直缺乏有效手段，政策“炒冷饭”、无“新牌”可出恐令房价回头难。

悬疑二 物业税征收前景仍不明

在房地产调控新手段中，物业税首当其冲。一方面，物业税相关

议题和拟订方案被提交至“两会”讨论，征税思路是以房屋面积为基准，对超出基点面积的部分进行征收，基点面积内的部分免征；另一方面，物业税有望年内在一些具备条件的城市“空转实”的消息甚嚣尘上。

业内人士认为，开征物业税对房地产市场最直接的影响还是体现在对投机投资的遏制，至少那些囤房、炒房者的成本压力会增加许多。不过，物业税究竟何时开征、何处开征、如何征收，依然有待明朗化，业内关心的许多实际问题，还没有好的答案出现。

悬疑三 住房保障法讨论稿完成

住房保障虽然是一个老生常谈的问题，在此前的地方“两会”期间，各大城市也已明确了今年的保障性住房建设任务，不过，要真正改变中国楼市被商业利益“绑架”的局面，相关立法及落实到位仍是必需的。

事实上，今年年初已有我国开始制定《住房保障法》的消息传出。而此次“两会”期间又传出消息，称内部讨论稿已经起草完成，内容涉及保障性住房的产权属性、供应对象的细分、政府收益的使用等。此外，住建部在“两会”期间也指出了住房保障实际工作中存在的一些问题。业内预期，今年的住房保障工作除了立法，还会要求地方加强监管和完善机制。

(据新华网)



休闲旅游地产 下一个地产热点？(一)

“从明天起，做一个幸福的人……我有一所房子，面朝大海，春暖花开。”这浪漫的诗句曾一度成了海南海景房的代言，为其销售作出了巨大贡献；但近期一句牛气的广告语取代了这句富有诗意的句子——xxx一周内铁定涨1000元！

这就是海南国际旅游岛概念掀起的涨价潮的真实写照，而现实中的涨价幅度远远超过了广告。即使存在着不理性的炒作，但我们仍然可以发现，休闲旅游已成为世界性主题，而中国的休闲地产正迎来前所未有的市场机遇。

据了解，以我国目前每年10亿人次的旅游人数和5000多亿元的收入计算，预计到2020年，中国将成为世界第一大旅游目的地国和第四大客源输出国。旅游需求将在未来10年中以每年8.5%的速度增长，旅游活动的巨大增长空间以及旅游业本身的广阔前景，使旅游和地产两个黄金产业交叉领域内的休闲地产，逐渐为市场所关注。

休闲旅游地产的经典模式

在旅游地产行业做的风生水起的，一个是老牌地产华侨城，其经典模式——通过打造欢乐谷、中

国民俗文化村、锦绣中华、世界之窗四大主题公园，把“生地”做成“熟地”，再顺势推出华侨城住宅和酒店，赚了门票再卖房子，得了个盆满钵溢。

另一个是地产新锐中坤集团，其做法是荒地造“景”、“买璞雕玉”。贱买尚未开发的美景胜地，如古民居、古村落或者是地广人稀的海角滩涂等，然后做“美容”和“雕琢”，通过在文化高度上的精细运作，变景点为主题文化景区，最后隆重推出优势房产。从璞到玉脱胎换骨，地产身价倍涨，而且其麾下的旅行社、酒店、度假村、别墅等资产价值

也直线飙升，运营收益极为可观。

以上地块相同的特点是：地块都曾偏居城市一隅，但最终成为以旅游或景观资源为核心，联动商业、酒店、物流、住宅等各方资源的地产，完全改变了土地的性质。(未完待续) 精顺研究院



房地产及其交易形式

河南广文律师事务所王向峰、李宗虎律师：房地产是房产和地产的合称。房产原始取得的角度，是

指土地权利主体以其取得并享有所有权或使用权的土地为载体，合法建造房屋并取得房屋所有权后形成的实体财产和财产权利的有机统一体。

基于原始取得的目的是否在于移转房地产权属，有作为自用品的房地产和交易商品的房地产的区别。后者通常是房地产开发项目成果的体现，是出让土地使用权和房屋所有权的结合体，即所谓的商

品房。房地产交易的形式，包括房地产权属、抵押和租赁。不同的交易形式，法律有不同的交易要求。

房地产权属，包括买卖、赠与、交换、以房地产作价出资入股、企业收购、兼并或合并情形下的房地产权属转移以及法律法规规定的其他方式。其中，买卖是最主要的转让方式。关于商品房的买卖，按照买卖时标的物是否已经形成，分为

商品房现售和商品房预售。商品房现售，是房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。商品房预售，指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或者房价款的行为。商品房作为生产和生活资料，具有价值量大、交易过程复杂的特点，买卖商品房，应注意交易风险的防范。

广文律师事务所
中国2009世界帆船法律顾问
建筑与房地产
地址：九都路金港商务16层
电话：0379-63353123



房产维权事件增多 专家支招维权十要点

近几年，随着商品房比例的逐年增大，法律专家就购房事宜为读者提出了十点建议：

- 一、保证完整的退房权利。当出现开发商违约、购房者有权退房时，购房者应该有退房的选择权，并且明确退房时如何处理，不退时又怎么对待。
- 二、把广告写进购房合同。直接在合同中约定广告视为合同的一部分，或者把广告的内容以合同条款形式明确下来。
- 三、让促销宣传落到实处。对于开发商为促销提出的很多承诺，不仅要以书面方式确认下来，而且要保证这些促销措施具有可操作性。
- 四、自列清单要求开发商履行告知义务。购房者对于自己想要的信息，比如房屋使用年



限、小区规划、面积测量报告等等，要求开发商进行告知。

- 五、购买期房时要求分期付款。签订预售合同时，购房者可以先支付定金，然后在交房和过户时再支付房款。
- 六、完善“规划条款”。不仅要把小区平面布局图附在合同中，而且应该要求开发商将布局图中的很多内容标注清楚，比如层高、方位、小区出入口、绿化率、商铺市场定位等。
- 七、莫忘“会所条款”。对于拟配备会所的楼盘，应该在合同中明确会所权属、功能、交付日期、是否对外开放、是否收费等。
- 八、细化房型图。合同附件中，房型图一定要规范、细化，房屋各房间具体的尺寸、朝向、层高等都要标注清楚，并明确违约责任。
- 九、开发商义务与责任捆绑约定。对于合同中开发商的很多义务应该相应地约定好明确、具体的违约责任。
- 十、争取商品房质量保证书。对于开发商的商品房质量保证书，购房者可参照工程质量保证金，要求开发商预留商品房质量保证金交由金融机构托管。(华文)

清盘大餐 即日开启

最后56席121m²~138m²珍藏房源一律九二折

■成熟地段：洛河北岸市中心位置 ■成熟户型：121m²~138m²经典三房
■成熟景观：360度实景呈现 ■成熟配套：天然气、暖气、大型地下停车场、风情商业街、宽带、有线入户

水岸贵宾专线 | 0379-65296777/888 | 开发商：洛阳市文兴置业有限公司 项目现场：洛河北岸牡丹桥西 洛房市商预字第Y07-103号