

编者按

常言道,做买卖讲的是有买有卖、你情我愿。房屋租赁市场也是如此,考虑“租房族”实际需求的房源才好出租。比方说,与往年相比,如今房客的租房理念正在发生转变,由原先的“将就”到“讲究”,很多租客更愿意选择租住“拎包入住”的中等装修或精装修房,尤其是那些来海南过冬度假的“候鸟”。再比如,有人是因为买了新房等待交房或是正处于装修阶段才租住房;有的则因为自己家与目前上班的地方路程比较远才选择租房;还有的家庭为了孩子上好学校或在孩

子高考前陪读而在学校附近租房住……对于海南的房东而言,要想长期有租金进账,不妨换位多替房客想想,在不同情况下租什么样的房子好?若能如此,自然会在一定程度上推“旺”本地房屋租赁市场。

租房市场有点凉,多少房东守空房

■本报记者 张中宝



每年春节后是房屋租赁市场的旺季。外地务工人员出现进城潮,大学生也开学了,大量的租房需求让房屋租赁市场迎来利好。然而,本报记者连日来在海口采访发现,本该热闹的房屋租赁市场,今年却遭遇了“倒春寒”。

市场:旺季并不旺

镜头一:“小伙子,租房吗?这里很多房源,进来看看。”海口市蓝天路一家房屋中介门店,工作人员坐在门口,见人往店里看,便开始招呼起来。

镜头二:陈先生刚过完年就将自己的房子租赁信息贴了出去,可到现在都没有租掉,问价者都嫌价格高。时间久

了,他也十分着急,于是便将房子交给了某一家房产中介公司代租。

“今年的房子真不好租出去……”海甸三东路附近的一家中介公司,工作人员林权东颇为感慨。这家店里的公告栏上面贴满了房屋租赁信息,可咨询者却很少。即便有咨询的,真正成交的也不多。

房屋租赁市场怎么这么冷清,连旺季都难以成交?

记者连续走访了海口国贸、府城、海秀等片区的一些房屋中介公司,发现多数中介门庭冷落。

在蓝天路一家房屋租赁中介门店,店主廖风清告诉记者,今年以来,房屋租赁市场一直不景气。年前有一大批不错的房源空出来,而现在,成交情况也不乐观,“往年这个时候都是高峰期,但今年,手里的房源很难消化。”他说。

记者在走访中发现,目前海口比较

好出租的地段有国贸、世贸、大英山等片区,特别是在繁华的商业地段,租房的上班族居多,房屋租赁比较活跃。但是,相对往年这一时期,这里的成交量也少了20%以上。为了完成目标,一些业务员只能到处寻找客源,甚至出现了争抢客源的现象。

有中介分析认为,一到年后,尤其是今年北方气候回暖较早,很多“候鸟”开始北上,空出房子用来出租,房源过于充足,分散了租房人群。再加上客户群体的增加量跟不上,市场难免出现供大于求的现象。

价格:房租不见涨

二手房源充足,需求却没有增加,在这样的大环境下,房租价格自然涨不上去。记者走访海口多家中介公司发现,海口二手房的整体出租价格虽然相对平稳,但未见增长,有些区域还略有下降。

“我家位于南沙路的一套1室1厅的房子,很快就要租出去了,一个月租金1000元,和去年一样。”海口市民陈先生说。

海口禄德房产中介工作人员小林告诉记者,对于好的房源,比如说,“1室1厅1厨1卫”这种小户型房子就比较好租,适合不少人群,所以价格坚挺。而三

房、四房的房源由于价格相对较高,而且还要进行分割合租,所以出租起来相对困难。

据她介绍,目前海口国贸、府城、秀英、坡博、金盘等片区靠近工业区、商业中心或者人流量大的住宅区的房源相对好出租,而且价格也贵。但是今年的租房价比去年要低一些,尤其是大户型的房子,同样的户型,每个月的租金比去年要少200元至500元。

有业内人士认为,受近年来租金收益连续上涨影响,越来越多的业主愿意把房屋拿出来出租,市场出租房源的供应量较以往有明显增加,“不过,今年旺季房子难租,上半年的租金也可能逐渐出现下滑趋势”。

海南省房产中介行业协会有关负责人则认为,尽管在房屋租赁市场,租价的上涨空间缩小,但下降幅度不会太大。

“随着大量房源涌入,必定会对市场价格造成冲击。如何消化这部分房源,是如今要应对的最大难题。”



阿宝观市

高法确认“购房户债权优先赔偿” 打开“烂尾楼”欠款死结

——济南“第一烂尾楼”事件处置带来的启示

■新华社记者 王志

3月21日,方兴地产与淘宝网公布了一项合作计划,内容是:客户买方兴产品的首付款,在余额宝里面可以获得收益;货到付款交房的时候,余额宝把钱划给方兴地产,而余额宝支付的用户则获得方兴地产的独家折扣。方兴地产调动旗下包括10城15个项目共计1132套房源,货值达32.34亿元,总优惠力度达2亿元。

这项合作与传统购房流程中客户签约完成后需立即支付房款(首付款或全款)给开发商不同,本次方兴地产的线上购房流程,是购房者签约完成后,将房款冻结在自己的余额宝当中,其间收益全归购房者,直到约定回款期或交房期到时,才将余额宝冻结的房款打给开发商。数据显示,目前余额宝年收益在4%-5%之间。

点评

在此之前,有些大房企已经尝到了“触网”的甜头。去年,万科与淘宝天猫合作,在其平台专设“万科购房专区”,售卖18个城市万科的特价房认购资格,效果不错;方兴也在去年“双十一”借助淘宝,实现了42.68亿元的单日销售额。除了地产商为逐利而“触网”,互联网对地产商的真正改变在于必须站在客户的角度想问题。看重用户体验,就是帮了自己。这样走下去,房地产业“触网”更有底气了。

当然,目前“牵手淘宝”的还是部分实力雄厚的大房企,比如方兴地产的大部分房源都已经达到了准现房和现房状态。而对于资金链紧张的开发商来说,应收账款被冻结在余额宝里,会影响现金流,所以难免站在“网”前打怵。

烂尾楼是购房者心中梦魇。被称为济南“第一烂尾楼”的彩石山庄,殃及2000多名购房者,引发长达8年多的群体性上访维权。日前,1700多名购房者拿到逾8亿元执行款,一些购房者拿回购房款时喜极而泣。

这起全国涉及人数较多、标的额较大的“烂尾楼”群体性事件成功处置,是济南法院坚持法治方式,形成“购房户债权优先赔偿”意见,并经最高人民法院答复认可才最终得以打开“死结”。

这一购房者债权优先于银行等其他债权人赔偿的处置方式,开创了司法先河,为全国众多处理“烂尾楼”债权关系提供了重要参考启示。

历经8年多逾8亿元“烂尾”购房款终返还

彩石山庄在济南曾“赫赫有名”。2006年6月,作为山东省属企业的三联集团推出这个房地产项目,主要建设高档景观洋房和双拼、联排别墅等。最初对三联集团职工内部销售,随后扩大到对外销售。

那时房地产一片红火,尽管彩石山庄离市中心约20公里,但依山而建环境优美,且每平方米2600元的均价很有吸引力。”济南购房户王鹏告诉记者,他拿出35万元买了一套130多平方米的大房子。

据了解,2146户购房者交纳总房款近9亿元,每户40万到上百万元不等,其中1741户购买了“五证”不全的水晶花园和白领公寓项目,405

户购买了手续齐全的绿松苑和尚华居项目。按照合同规定,2008年10月交房。

当购房者还沉浸在等待入住新房的喜悦中时,随后却让他们始料不及。曾在家电销售等领域全国知名的三联集团,因为资金断裂走到了破产边缘。2008年9月,项目全面停工。记者日前到项目所在地看到,工地还是停工时的样子,除少数在建楼封顶外,大部分仍是一片空地,杂草丛生,破败不堪。

购房者有人将原来唯一房产卖掉,本想买房养老,但因迟迟未交房面临无家可归的窘境;有想买婚房的年轻人,结婚数年后仍住不上新房。

针对此事,山东省最终确定了“按照法治思

维,在法律框架内予以解决”的工作思路。去年9月底,济南市中院启动对彩石山庄项目的人民调解程序,去年10月,涉案979亩土地的使用权以及地上建筑物被顺利以16.296亿元拍卖成交。

截至2014年底,济南法院共向三联达成人民调解协议的购房群众发放执行款约8.2亿元,1700多户购房户息诉息访。

年逾六旬的李建刚2007年花40万元买了一套房,如今领到53万元执行款,“多年上访都未解决,如今终于了却一大心事”。

据了解,其余400余户购买手续齐全的绿松苑和尚华居项目的购房户,今年3月执行款也进入人民调解和司法确认阶段。

法治“钥匙”打开烂尾楼盘“死结”

确的法律和司法解释规定购房群众的购房款及利息可以优先于抵押权人进行受偿,这意味着司法解决的最终结果可能是购房群众的利益无法得以实现。”

经反复调研论证,济南中院形成了购房人的购房款返还请求权优先的意见,并通过山东省高院向最高法院报告。2014年7月,最高人民法院答复认可购房户的基本债权应优先受偿的意见,为以法治方式解决问题扫清了法律障碍。

“最高法院对彩石山庄问题的批复相当于司法解释,是具有法律效力的,但并不是修改法律,不需要人大立法程序。”全国律师协会建筑工程

委员会委员、山东豪才律师事务所律师周长鹏说,这为我国解决同类问题树立了新的法律适用范式,对全国其他地方以法治方式处置烂尾问题具有非常强的指导作用,开启了司法先河。

“相比于银行、建筑商等其他债权人,用血汗钱买房子的购房者属于弱势个体,最高法院批复购房户的基本债权优先受偿体现了民生本位,体现了我国法治进步。”山东鹏飞律师事务所主任律师傅强说。

傅强表示,在购房者优先受偿后,银行、建筑商等其他主要债权人的权益可在土地二次处置后获得相应受偿。

处置“后遗症”政府当主动作为

近年来,房地产开发中频现烂尾楼。面对这些“烫手山芋”,一些地方政府以市场经济和合同纠纷为由,将问题交给法院处理,导致事情久拖不决,甚至演变为更大矛盾。有的地方片面采取“政府买单”方式,由党政机关“花钱买平安”,留下不少“后遗症”,并产生不良示范效应,导致“越买越不平安”。

“打破过去这种恶性循环,关键是要真正做到以法治思维和法治方式来化解社会矛盾,并遵循立法精神,主动寻找完善法律的‘治本之策’。”山东省政府主要负责人认为。

周长鹏认为,很多烂尾楼处于城市中心或繁华路段,完全可以通过盘活处理,如果政府能够积极协调各方利益,相关债权人会同意完善的债权处理方案。

“完善土地招拍挂科学评价体系,加强后续监管,从源头上防范烂尾楼的出现。”山东大学房地产研究中心主任李铁岗指出,“价高者得”一直是土地招拍挂的诟病,政府在拍卖土地时除考虑出价外,还应建立科学的评价体系,评判竞拍者的综合实力,并加强后续监管,确保其拿到土地后能够正常施工和交付,避免种下今后烂尾的“种子”。

专家指出,购房者也应增强风险意识,并承担相应责任。一些购房者与三联签订买卖协议时,三联没有取得商品房预售许可证,买卖双方均有过错。济南市依法认定,三联作为主要过错方除返还房款本金外,还赔偿群众80%的利息损失,购房者自行承担20%的利息损失。

周长鹏说,目前我国正在大力推动不动产登记,在签订完商品房买卖合同后,购房者应及时到建委部门进行网签,对自我权利进行预登记;对于可办理房产权的商品房,早日拿到房产权是保障自身权益的最有力“武器”。(据新华社电)

名盘在线

古朴澄迈 恒大倚重

海南省澄迈县已形成五大独特的文化活动品牌,东部有椰风文化活动,西部有福山咖啡文化活动,西南部有仁兴“三月三”活动,南部有“加乐大家乐”农民文化活动,北部有盈滨龙水节。海南·恒大御景湾就坐落在澄迈民风古朴的这片沃土上。

澄迈利用富硒的自然条件,将富硒食品作为科技含量高、市场前景好的特色农业来发展,打造出富硒大米、富硒福橘、富硒咖啡等系列农产品品牌。居住在海南·恒大御景湾,能第一时间品尝到各种有益人体健康的富硒生态农产品。常年食用,便有望像澄迈长寿老人那样健康。

从咖啡飘香的福山侯臣村,到书香绕梁的老城罗驿村,再到荷花满池的大美村,澄迈美丽乡村建设与御景湾的海居度假生活完美地串联起一道道亮丽的风景线,让您在古朴的民风里感受海南人民最诚挚的热情,在风光秀美的盈滨半岛体验大自然的万千意境。

偶尔让身心放松,在37℃温泉泡池中放松身体,给紧张的神经做一个舒展SPA,去楼下花园坐坐,在世界级欧陆皇家园林中消遣时光,赏花游湖,收纳鲜艳景色,碧波微皱,迷醉在姹紫嫣红的湖畔上。抑或是在沙滩漫步、看长滩落日,任海风拂面,清爽怡然!

如果说风景和环境是一座城市的容颜,那么民风则是它的内在性格。周末到老城、老街去走一走,时光仿佛停留在一个久远绵长的年代。找一个合适的角度,按下快门,或是从散落在墙角的石墩石刻和残碑断简中挖一些故事出来,那些各路商贾纷至沓来的古城往事便为你而来。

恒大御景湾春季特惠

首付2万元,拥海景精装豪宅;48-91m²精装亲海温泉小户,28万元惠动全国;5800元/m²起送1600元/m²升级精装。

免费看楼巴士站点:海口市海甸岛碧海大道恒大地产集团海南公司

每日发车时间:8:00、10:00、14:00

御景热线:0898-31639999/4007255999

项目地址:海口西海岸老城经济开发区南海大道延长线九龙温泉酒店对面

蓝城一号: 匠心打造精工品质

蓝城一号是海南庆豪地产携手海口城投重点运作的项目,是庆豪地产继庆豪·金碧华文项目后又一重量级打造力作,也是蓝城系列的重点项目,共占地155.5亩。北区一期为72席中央公园别墅。南区二期为观海高层建筑,占地面积约为84.5亩,建筑面积为14.5万多平方米,由7栋高层海景公寓组成,总共分为两个组团。

目前在售二期2、3、4、5号楼,总套数460套。于2014年7月20日开盘,开盘当日劲销近70%,截至目前,共销售近90%,创造了海南中高端房产市场的又一销售传奇。1、6、7号楼王组团将于3月28日盛大开盘。据统计,自1月7日起认筹以来,已有600组客户达成购房意向,超出该组团总户数近一倍。

近海不临海;远离市中心,人居环境静谧,空气清新。有海口最美海岸线,贵族游艇会、标准轮滑道及慢跑道、假日海滩、观海台、西海岸带状公园、五源河文化体育中心、新国际会展中心等高端度假资源。规划中的有4400亩五源河森林公园、海秀公园,让你很便捷地共享西海岸片区的高端度假配套。

生活配套上,该项目位于长信路,有已经开业的1000多平方米的旺佳旺超市,可就近共享其他项目的商业配套。教育配套上,蓝城一号2期属于海口市西海岸第九小学和华侨中学初中部的学区范围。

蓝城一号项目为24小时不断电社区;临创业板3层商铺;星级大堂,主题人文泛会所;2000多平方米私人会所;1个20米×50米的标准游泳池和1个儿童泳池;2个温泉泡池;儿童活动及老人活动场所;健身区;标准篮球场。

从项目配套上看,满足了业主生活、购物、健身、休闲服务,同时从40%的绿化率及1.881容积率可知,该园区生活舒适度较高。

该价位属目前西海岸中等偏上水平,但综合考虑项目所处的区域和地段价值、学区房的加码,尤其是赠送面积大,得房率高达120%等因素,蓝城一号项目性价比远高出同区域的很多项目。



版面联系

毕军 13178900085

张中宝 13637663165