

首个住房租赁和销售法规公开征求意见

让租房买房更安心

楼·解读

住有所居才能安居乐业,但不论买房还是租房,总会遭遇种种“烦恼”,被中介忽悠,遭遇开发商捂盘惜售,房东随意提价、随意撵人……

住房城乡建设部19日就《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》公开征求意见。意见稿回应了百姓买房租房中最关心的问题,直击原有住房租赁市场中常见的一系列“痛点”。

如果能开心租房,年轻时何必早早背负巨大的买房压力?可问题是,租房中遇到房东随意提价、“一言不合”就被赶、押金说扣就扣的情况并不少见,这房租得有点“艰难”。

针对这些租房“乱象”,意见稿

要使租房成为人们推崇的生活方式,建立长期而稳定的住房租赁市场是必要基础。如何保障良好的租房环境?如何建立稳定的租住关系?当前个人租赁现象多怎么办?意见稿一一做了明确。

买房“陷阱”防不胜防:有捂盘惜售、散布涨价谣言的“炒作”;有发布虚假房源信息和广告的“欺瞒”;有

提出,住房租赁合同中未约定租金调整次数和幅度的,出租人不得单方面提高租金。出租人收取押金的,应当在住房租赁合同中约定押金的数额和返还时间。除住房租赁合同约定的情形外,出租人不得扣

稳定长租被鼓励 具体责任落到位

——厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间,不得出租用于居住。出租人出租住房,应当符合单间租住人数和人均租住面积的标准。

——鼓励出租人与承租人签订长期住房租赁合同。住房租赁企业出租

买房“挖坑”要受罚 中介“禁区”全覆盖

捆绑搭售、分割拆零销售的“变相要价”。意见稿明确列出了十一条房地产开发企业销

留押金。

“意见稿强调对住房租赁出租方和承租方所负法律责任和义务的界定,特别注重对承租人的保护。”住建部政策研究中心副主任周江说。

自有住房的,除承租人另有要求外,租赁期限不得低于三年。

——国家鼓励发展规模化、专业化的住房租赁企业。住房租赁企业依法享受有关金融、税收、土地等优惠政策,可依法将住房租赁相关收益设立质权。

售禁止行为,并对“法律、法规禁止的其他销售行为”进行了“兜底”覆盖。

如果开发商在利益诱惑下踩了“红线”怎么办?意见稿明确,依法可以暂停合同网上签约权限;有违法所得,没收违法所得,并可处以违法所得5倍以下罚款;没有违法所得,可以并处50万元以上200万元以下罚款;降低资质等级或者吊销资质证书;构成犯

意见稿提出,出租人扣留押金的,应当承担举证责任。出租人不得采取暴力、威胁或者其他强制方式驱逐承租人,收回住房。对租赁期限约定不明确,出租人解除住房租赁合同的,应当提前三个月通知承租人。

周江说,住房具体标准、住房租金发布制度的建立、长期租房的政策支持、限制“二房东”现象、住房交易资金监管等具体责任都落实到了各级地方政府。这意味着各地要出台相应的实施细则。

罪,还要依法追究刑事责任。

炒卖房号、发布虚假房源信息、赚取差价、违规提供购房融资等住房租赁市场上的“乱象”,中介或为始作俑者,或推波助澜。中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长柴强说,意见稿对执法检查中常见的房地产经纪机构和房地产经纪人员的违规行为进行了全覆盖,并规定了给予暂停合同网上签约权限、没收违法所得、罚款等较为严厉的处罚措施。

针对近年快速发展的住房租赁、销售网络平台,征求意见稿也明确了平台对信息真实性承担的相应管理责任。诸如链家等房地产经纪机构通过其网站发布信息的,应当对信息的真实性负责;诸如58同城等第三方网络交易平台,应当对信息发布者的身份进行审核和登记。(据新华社)



楼·调查

定制家具消费调查:

实木材质受消费者关注

近日,记者进行了定制家具消费大调查,起底定制家具消费市场驱动力、消费热点问题,从调查活动的参与度来看,越来越多的消费者对定制家具产品产生强烈关注,大多数受访者认可定制家具市场趋势,对定制家具的空间利用度和设计感较为满意,也对定制家具的价格、售后等问题持有更高的期望值。

七成消费者因空间而选择

调查结果显示,超过七成的消费者青睐定制家具产品的空间元素,其中约46%的消费者选择定制家具的原因是定制家具对于居家空间的合理规划,而有约29%的消费者因为小户型住宅需要而选择定制产品,包括整体家装、衣柜、橱柜等品类的定制家具产品。可以预见,未来一段时间内,定制家具的受关注度将呈现持续上升的趋势。

同时,从定制家具产品的消费趋向来看,消费者在选择定制家具产品时,最关注定制家具产品的板材材质、环保性,而信誉度高的知名定制家具品牌更受消费者欢迎,消费者了

解定制产品的主要渠道来自家居卖场、主流媒体(电视、报纸)和朋友介绍。

中端价位、实木材质受关注

调查结果显示,约35.8%的消费者选择价位在1000元-2000元间(每平方米)的定制家具产品,中端价位的定制家具产品受关注度最高,而价位在4000元以上(每平方米)的定制家具产品关注度仅占9.2%。

而从定制家具产品材质来看,实木板的关注度超过五成,随着消费者购买力的不断提升,实木定制家具产品被更多的消费者所考虑,此外,关注度排名其次的为颗粒板,多层夹板和密度板的关注度偏低;

此外,甲醛含量、抗变形、防潮耐磨度、承重、打理难度等元素成为最受消费者关心的定制家具特性,其中超过半数以上的消费者最为关注定制家具的甲醛含量,环保是定制家具消费者最为关心的因素。

定制家具的优与忧

记者了解到,空间高效利用、整体性、设计感和满足个性化需求是定制家具产品给使用者带来的主要感受。而消费者对于定制家具产品的价格(部分消费者认为价格偏高)、定制沟通(与设计师沟通不畅)、售后(售后难)、生产周期(生产周期偏长)等环节表现出了更高的期望值。

(据北京晨报)

2017中国上市房企百强揭晓 行业洗牌加速

5月25日,“2017中国房地产上市公司测评成果发布会暨上市房企高峰论坛”在香港举行,这是中国房地产业协会、中国房地产测评中心连续第10年发布中国房地产上市公司测评研究成果报告。

根据2017中国房地产上市公司测评研究报告,万科十年蝉联榜首,中国海外发展和中国恒大位居三强。碧桂园、保利地产和绿地控股、华夏幸福、富力地产、华润置地融创中国分列“2017中国房地产上市公司综合实力榜”第四至十位。

2017中国房地产上市公司测评研究报告还显示,2016年,政策层面由松至紧,但行业全年整体而言维持较高的景气,上市房企特别是标杆房

企仍取得骄人的业绩。从核心测评指标来看,2016年上市房企总资产平均值为717.47亿元,同比上升22.40%;房地产业务收入均值147.20亿元,同比增长25.04%;资产负债率均值同比下降0.46个百分点至67.16%;净负债率均值同比下降11.53个百分点至84.56%;净利润均值为18.75亿元,同比增长17.58%。

但日趋复杂多变的市场形势对房地产开发商提出了更高的要求。测评研究报告指出,伴随着城市化愈加强烈,因城施策的调控路径逐渐展开,在调控常态化的政策背景下,房地产行业在去杠杆趋势下面临中期结构性调整。长期来看,2017年市场销售回款将承担企业偿还债务和新增开发投

资的需求,房企的资金链将会面临较大的压力。与此同时,依赖大量融资激进拿地、销售回款能力较弱以及债务结构偏短期的中小型企业则正在面临风险积累,其资金面将产生较大压力,企业经营风险有所上升。

2017中国房地产上市公司测评研究报告指出,当前周期下,集中度持续攀升已成确定的趋势,行业加速洗牌,并购与重组成为行业关键词。另一方面,近年来房地产市场的逐步分化亦带动上市企业战略调整。上市房企积极探索包括多元化、专业化、转型或退出等方式,以适应不断变化的市场。与此同时,市场的加速发展进一步加快了行业的优胜劣汰。

(中房网)

中资企业 进军英国商业地产

华润集团旗下公司华润置地23日宣布,其参与的企业联合体以3亿多英镑收购伦敦金融城核心地产项目。虽然近期英国地产市场有所下行,但今年以来中资频频出手英国高端商业地产,表现活跃。

华润置地企业联合体22日在英国签约收购位于伦敦格雷沙姆街的一幢写字楼项目,该地产位于伦敦金融城的核心区域,临近金融城市政厅。

今年以来,已有不少中资背景的企业进军英国商业地产的消息传出。中渝置地此前发布公告称,公司透过其全资子公司以11.35亿英镑收购英国利德贺大楼,创下金融城单项交易新纪录。利德贺大楼高46层,是伦敦金融城的地标性建筑,因为像西方人常用的奶酪刨,所以又被叫做“奶酪刨”摩天楼。

伦敦金融城的另一地标性建筑——41层的圣玛莉阿克苏30号大楼,此前原是瑞士再保险公司大楼,因外观酷似黄瓜,又被称为“小黄瓜”大楼,目前也在寻找买方,据报道已包括中资在内的多家亚洲投资者进行接洽。

参与华润置地该项目的一位资深顾问接受新华社记者采访时表示,近期中资在英商业地产领域表现活跃主要原因在于,在英国经济基本面尚好的前提下,市场存在

较强信心,认为受“脱欧”影响大幅贬值的英镑未来可实现“价值回归”。近期英镑币值已有回升迹象,此时是购入英镑定价资产的较好时机。出于资产配置考虑,一些中资希望在开放程度更高、流动性更强的英国市场持有一定资产。

不过,他也指出,这些并不代表投资没有任何风险,英国与欧盟的谈判前景仍然不明朗,是否会对英国地产造成打击或者多大打击还未知。

自“脱欧”公投以来,英国地产市场并没有出现大起大落,英镑贬值反而使英国地产成为不少国际资本的目标。业内人士告诉记者,伦敦核心区资产价值因为“抗跌”而备受青睐。英国《金融时报》称,中国企业已成为伦敦地产的主要买家,2016年相关交易金额达30亿英镑,这有助消除市场对英国地产价格下跌的担忧。

不过,近期的行业数据显示,英国房地产市场已无力延续“脱欧”前的上行势头,开始出现放缓迹象。据英国劳埃德银行旗下房地产数据分析机构哈利法克斯本月发布的数据预测,今年英国房地产价格出现停滞。根据英国税务海关总署23日发布的数据,今年4月,英国住宅物业交易数量环比降幅为2.2%。(据新华社)

别墅样板间



主创设计:张俊卿
项目性质:独栋别墅
设计面积:360m²
主要材料:黑檀、爵士白大理石、阿波罗大理石、黑白大理石、液体墙纸、地毯、全抛釉地砖、布艺硬包
设计说明:本项目整体风格是新中式,用稳重的手法演绎简约大气精神,同时又不失高尚的品味生活。将现代和传统元素结合在一起,以现代人的审美打造传统韵味的事物,运用简约大气的手法,为业主营造一处经典、气派的大居所,体现出主人优雅舒适的生活态度。在空间与造型的处理上,尺度的把握恰到好处,宗旨在营造一个蕴含文化气息的雅致空间。总体布局方面尽量满足生活的需求,主要装修材料以大理石、原木为主,以胡桃木的尊贵稳重,液体壁纸的朴素大方来装饰墙面,各种中式元素的应用更体现现代简约的之感,从而营造一个温馨、优雅的家庭环境

星艺装饰
XINGYI DECORATION
高端别墅设计工作室
私人订制,专为高端别墅打造专属空间
地址:海口市滨海大道居然之家七楼 6835 6900

华浔品味装饰

热线:68581005 68581006
地址:海口市珠江广场帝都大厦11楼

家装课堂

榻榻米定制 细节不容忽视



近年来,榻榻米逐渐受到了年轻消费者和小户型家庭的青睐。榻榻米卧室、榻榻米书房、榻榻米阳台,有情调的还做成榻榻米茶室,榻榻米全屋定制也十分火热。榻榻米舒适简约,休闲储物,兼具美观和实用,但在定制过程中也存在着不少问题,正准备装修的你一定要了解这些需要注意的事项。

做好空间和尺寸规划

设计榻榻米一定要做好规划。根据实际情况确定好空间用途,是做榻榻米卧室、书房还是休闲茶室?通风效果如何?怎样设计才能将空间最大化利用?这些都要跟设计师反复沟通确定。此外,一定要找正规厂家定制,保证设计、测量、安装的准确和专业。例如箱体的尺寸,地台的高度,是否考虑安装抽屉,确保箱体之间的连接及固定等。

确保环保和质量

榻榻米环保和质量不能忽视。地台柜体最好选择高标准的实木板材,榻榻米垫芯以天然材质为上,天然椰棕、传统稻草芯等,并定期做席面保养,避免防潮。注意板材厚度和地台的承重能力,确保零部件结实耐用。

重视细节和实用性

小户型选择榻榻米要重视实用性,要从家中实际需求出发:经常在家办公的要设计好书桌、照明,东西多的做好储物,喜欢和朋友小聚娱乐的可以设计升降桌等。要注意的是,榻榻米空间的电路改造要提前规划好。只有把握好些小细节,才能给生活带来更多便利。

本栏目鸣谢海南华浔品味的大力支持

机构报告: 警惕特色小镇“房地产化” 形成新库存

第十届中国中部投资贸易博览会特色小镇投资建设论坛发布的调研报告显示,建设特色小镇正成为一些房地产企业新的“掘金点”,要警惕特色小镇演变为房地产一业独大,形成新库存。

由中国房地产业协会与新华社中国经济信息社联合发布的《特色小镇培育建设调研报告》指出,特色小镇是连接城市与乡村的重要节点,有利于推进城乡发展一体化,但同时,自2016年相关部委公布特色小镇名单和发布相关政策后,不到半年时间,已有多家房地产上市公司披露了涉足特色小镇建设的计划,一些地区存在借特色小镇之名行房地产开发之实的现象。

据悉,5月4日,北京市发改委联合多部门发布通知,强调严禁打着特色小镇名义违法违规搞圈地开发,严禁整体镇域开发,严禁搞大规模的商品住宅开发。

报告指出,特色小镇受一些房企的追捧,主要是因为以特色小镇名义向政府拿地成本相对较低,但这和特色小镇建设的初衷是相背离的,特色小镇建设一旦以房地产开发为主,就会拉高土地成本,特色产业发展将难以为继。

报告建议,在特色小镇培育和建设过程中,政府既要鼓励和支持企业参与,也要在宏观层面上做好合理指导与规划监督。

(据新华社)

版面联系

联系人:李亚丹 13976077158