

# 楼市有疑问，《楼市百问》帮您找答案



瑞城最新楼市信息  
扫一扫，便知道

“微地产，微话题”  
参与话题互动可赢话费



## 壹周楼市快讯

### 上海：挂牌出让土地首次要求现房销售

1994年我国出台《城市房地产管理法》，建立商品房预售许可制度，这项制度距今已实施近20年。尽管屡有存废之争，各地也一直在提高房屋预售的门槛，但并没有改革或取消这一制度。然而，上海5月30日出让的一幅位于城市核心位置的区块，却让业界看到了未来国家变革这项制度的可能性。

德佑地产提供给记者的上述地块的预售合同显示，除了规定住宅面积必须100%精装修，且现房销售外，这一地块还规定要按照该建设项目住宅建筑总面积30%的比例配建保障性住房。

尽管仅是个案，但多位房地产行业人士认为，这可能会成为商品房预售改革的趋势。

袁鸿昌进一步指出，现房销售将成为未来趋势。它不仅能够最大限度地规避“烂尾楼”风险，也使得更多的开发商为了多卖房子提升房屋质量。由于现房销售将加大开发商的资金周转压力，会使得行业的洗牌加速。那种只赚不赔的时代会就此结束。只有能提供更高品质产品的企业，才有可能赢得未来。

浦东改革与发展研究院房地产经济研究中心主任李战军认为，期房取消销售的可能性不大。因为这样会使供应量变小，老百姓更买不起房子。

### 北京：假房东 获网站实名认证租客

出于对58同城租房房东认证功能的信任，北漂一族张女士与一所谓“房东”签了租房合同，并缴纳押金租金两万多元，没想到这名被58同城真实认证的“可靠”房东并不可靠。这个所谓“房东”只是个短期租户，伪造假证件骗取租金后携款而逃。

“因为58同城网站编辑认证点评，才放心选择这个大平台租房，没想到会出这种事。”对此，张女士愤懑不已。

记者了解到，真正的房东已将房子全权委托给方舟地产中介公司，中介相关负责人马先生表示，“假房东上月27日起先从我这里租了这套房，租五天交了一千多元。没想到他此后又把房子转租给别人携款跑了，连屋里的被褥也一并拿走。我们会配合警方调查。”

就此，58同城相关工作人员解释说，“若个人只发布一套房源，我们不会进行人工审核，除非他发布多套房源，我们才会要求他上传房产证、购房合同及身份证等进行进一步验证。目前受害人可以进入58同城首页点击‘先行赔付’，按照页面提示填写信息反馈，我们会在1到5个工作日内进行处理。同时我们也会积极配合警方调查。”

■记者 陈艳

房源推荐、价格咨询、政策导向……在各位微友的支持下，本报微地产《楼市百问》栏目正在日益壮大，一周来，数十位微友在平台上提出自己的疑问，而记者也在第一时间对其进行答复。

下面，记者整理了几个较具代表性的问题，供读者参考。

**Fu蓉问：**村里分的返回地建房指标算一套房吗？

**答：**有房产证的就算一套房，市住建局均有备案。

**crash3问：**请问国有划拨转为国有出让的转让金是怎么算的？

**答：**根据瑞政发[2007]117号文件第十九条第三点，原划拨土地使用权转让时，按标定地价40%收取土地出让金。标定地价委托由具有相应地价评估资格的地价评估机构根据基准地价评估。

**采茶农夫问：**中梁·玉海首府的车位合同写着20年的使用权，而瑞安其他地方都是没有期限的，是不是有问题？

**答：**据该楼盘开发商回复，20年后，如果车位到期后，合同将会自动续签，费用也是全免的。据了解，国家规定租赁业务最长20年，若是购买，业主从开发

商处应该买的是产权。因此，你要看开发商在有关部门备案是否是可出让产权。若是那就应该是长期产权，否则只能是租赁！

**Wei问：**瑞安市新购商品房房产证上能登记父子共有吗？

**答：**可以的。

**何旭芬问：**请问夫妻俩公积金最高可以贷款多少？最高年限多少年？

**答：**你好，目前住房公积金理论上最多能够贷110万元，80万元的最高额度+30万元的最高附加额度，附加额度计算方式是账户内的余额乘以3；80万元这个部分计算方法是套用年龄和月缴存额度公式。但同时，实际可贷额度还受房屋总价、套数等因素影响。公积金贷款最高年限为30年，但最终还款年限不得超过65周岁。

**杭州西湖问：**请问，市区虹桥路小学学区房和市实验小学施教区的钻石楼（市实验小学隔壁，开泰百货对面）分别是什么价格？

**答：**虹桥路小学的学区房均价在每平方米10000元至13000元，户型越小的价格越高。至于钻石楼，第一因为对应的学校不一样，第二因为房子较新面积较小，其均价大概在每平方米15000元至16000元。注：价格仅供参考。

**影子问：**我在2007年从父亲那里继承了一套商品房，现在想归还给父亲，要办什么手续，流程是怎么样，要收什么税收吗？

**答：**可以参考下《瑞安日报微地产》4月9日所发的信息《父母名下的学区房想过户给我怎样最划算》。

如果你想参与提问？

在购房的过程中，如果你也遇到了相关疑问，可以加《瑞安日报微地产》(微信号：rarbwdc)的微信好友并留言，在微信上向我们提问，瑞报购房专家团成员将为你提供准确的答案。把要求说得越清楚，得到的答案也就越精准。留下手机号码的读者将优先得到回答的机会。

## 中央华府2期6月8日平安空降塘下 20套特价房源 五重优惠重磅出击



本周日(6月8日)，瑞鸿地产潜心开发多年的精品之作——中央华府2期产品品鉴会即将启幕，届时，中国好声音学员平安将亲临现场为广大购房者献歌，目前门票正火热申领中。据悉，6月9日该项目现场实景向购房者开放，诚意金报名同步启动，前3天诚意金报名成功者立享150元/平方米优惠。

据了解，在本次的产品品鉴会上，中央华府2期将推出20套价格为10000元/平方米的特价房源，还将推出五重优惠政策。

第一重：一次性付款立享总价3%的优惠；第二重：参加当天产品品鉴会的购房者可享200元/平方米优惠；第三重：

双套拼房统一首付30%政策；第四重：一次性团购5套及以上房源，房款优惠3%，团购10套及以上，房款优惠4%，团购15套及以上，房款优惠5%，团购20套及以上，房款优惠6%，团购30套及以上，房款优惠8%；第五重：老客户介绍新客户成功购房的，老客户可获得2万元大礼包，新业主可获赠3万元车位抵金券。(注：五重优惠可叠加使用)详询售楼中心(塘下镇广场西路，新都大酒店斜对面)。

项目链接：中央华府位于塘下环镇西路以东，广场路以北，规划中的温瑞大道以西，项目周边是极为便利的交通路网，左侧为塘下大道，连接主城区与新城

区，并可快速通往温州市区及瑞安北向各镇街，右侧为104国道线，上至温州，下至瑞安城区，为出行提供更加多样化的选择。项目正处于塘下主城区的核心地块，汇聚了银行、美食、休闲、购物等商业要素，享尽塘下主城区与新城区的一切配套。

据了解，该项目具有10万平方米的规模，建成后将拥有8幢点式、板式建筑，并且沿着广场路和环镇西路设计有三层的商业裙房，届时将为社区日常生活所需提供不出门户即可享受的环境。同时，大规模设计将容纳更多的居住人口，让社区的生活的环境充满人居氛围。(陈艳)