

郑州晚报  
这厢有“礼”！

继“郑州晚报首届读者节”之后，郑州晚报再次派送大礼。即日起，凡固定电话尾号、手机尾号、车牌尾号、身份证尾号为61或8的读者，将有1名读者获得价值61倍（8784元）的珠宝礼品，将有61名读者获得价值8倍（1152元）的珠宝礼品。

订报热线：07659999

订报地址：郑州市陇海西路30号郑州晚报大厦305室

2010年5月27日 星期四 主编 卢林 编辑 王磊 校对 王阳 版式 李仙娥

# 买房帮办 按“需”索骥选户型

为准备本期《购房试买报告》，本报记者实地踩盘时发现，“如何选择户型”是购房者最为关注的问题，为此，记者采访了多位业内人士，教您按“需”索骥选户型。

郑州在售的主流楼盘，除却各楼盘的个性，针对怎样的户型更适宜居住的共性问题我们也采访了多位房地产业内人士，本文暂以大、小户型为区分总结选房要领。

晚报记者 王亚平/文 赵楠/图

## 小空间亦可有“大作为”

麻雀虽小，五脏俱全，小户型虽然面积上有一定的限制，但如果内部空间利用得当，仍可在小空间里有“大作为”。

购房者在选择小户型住宅时，特别要注意得房率。对“寸土寸金”的小户型来说，公摊面积直接决定了房屋的大小，千万别被建筑面积“迷惑”了。

因为做建筑立面设计的时候考虑到美观，使用一些大弧线、斜线的设计，外立面非常大气漂亮，但实际上在做户型设计的时候，这些弧线、斜线很难利用。买了这样的房子，实际上就增加了套内使用面积的折合单价，可能总价里有5%甚至10%就打了水漂。

影响面积大小的因素还有就是房型，比较实用的小户型，卧室的开间要在3~4米，卫生间开间要2米以上，厨房开间2~3米，客厅开间4~5米。所以看户型图的时候一定要注意旁边标注的开间数据，因为图形是具有欺骗性的。

此外，小户型讲究的是归属感，首先要考虑项目的经济性和便捷性，以及项目本身的功能性或者是空间性，功能比较符合住家的需求，麻雀虽小，五脏俱全，能符合真正的需求，才能让购房者有一种超值的感觉。

生活舒适就需要有一个良好的生活环境，交通、购物等配套完备，这是购买任何小户型都要注意的一环。小区所在位置是否有便捷的交通，空气好不好，绿化怎么样，有无噪音污染源，附近可以没有好的学区但必须有休闲娱乐场所。这是满足小户型居住舒适的最基本条件。



反复比较户型优劣的购房者

## 大空间亦要有“大智慧”

购买大户型要的就是舒适，近年来，大户型产品日臻成熟，产品形态也更加丰富，面对众多的选择，该如何选择呢？

首先，户型设计要合理。既然选择大户型，里面必然会分割出众多的房间，功能合理、户型通透、方正实用是起码的标准。比如主卧面积够大，采光私密性较好，完美的还要有书房和更衣室直接相连；餐厅独立，紧挨厨房，阳台够多，功能分开；屋内的玄关、走道等路线合理，不要出现走动交叉和面积浪费等。

此外，区域潜力决定了产品的价值。有些楼

盘选址比较偏僻，虽然产品很高端，但对于几代同堂的人来说并不适用，选择一个成熟的居住区和繁华的地段，从长远来看，不但有利于居住的舒适便捷，也有较大的升值潜力，以后若有变动也好安排。

大户型由于总价较高，销售速度较中小户型慢，有些楼盘的大户型都是准现房销售，给人直观性较强，且开发商由于面临销售压力，优惠力度较大，加上银行对改善性住房政策适当放宽，购房者可以以较少的投入获取较高的资金回报。大面积产品适宜全家居住，要理性分析选择真正能够长久居安的精品户型。

### 楼市资讯

## 国土部调研35城市房价成本

近日，国土资源部下发通知，部署2010年城市土地价格调查和监测工作。与往年略有不同的是，今年新增了一项工作，需要完成35座重点城市的商品房成本构成调查与监测。此次调研重点城市商品房成本，除地价因素外，也希望通过一些中介评估机构，调研重点城市商品房建造、税费等方面的成本。在近期楼市调控政策密集出台的背景下，此项调研颇为引人关注。

第一财经日报

## 千亿民资转投二三线城市

在楼市调控的敏感期，千亿民间资本何去何从成为业内关注的热点。部分被投资住宅套住的资金，开始寻求割肉出逃，上海就出现了炒房者批量抛盘的现象。也有很多资金仍在四处寻找出路。楼市独特的保值性以及民间资本的投资惯性都使得他们难以轻易舍弃房地产投资，部分资金到二三线城市的住宅市场、一线城市的商业地产中寻找机会。据了解，共计有上千亿的山西、河南、内蒙古民间资本仍难舍弃楼市住宅情怀，他们大都选择去二三线城市继续投资。

北京青年报

## 南京某楼盘与业主赌首付

近日，南京某楼盘传出消息：开发商要跟购房者打赌，赌资是总房款的10%。如果交房时增值，买房人必须还款；一旦届时房价缩水，买房人可以免交，这10%开发商就自认了。

具体的操作方案是，在购房时开发商将为购房者支付总房款10%的首付，并约定在交房时结算，如果届时该楼盘的在售价格高于买房人的买入价，即房产增值了，那么买房就要补齐由开发商垫付的10%首付；如果交房时，房价不增反降，那么购房者将可以拒付这10%房款。这就好像开发商与买房人打了个赌，赌资就是一成首付：赢了收回本金，输了就等于房价打九折。

金陵晚报

## 地产股因“澄清事件”暴跌

地产股本周“成也房产税，败也房产税”。发改委日前称“发改委研究所研究员三年内免谈房产税的说法不代表官方立场”，地产股昨日大幅回落，一线地产股保利地产跌逾4%，招商地产、万科A等也跌近4%。“房产税事件”令强劲反弹的地产股遭遇获利盘抛压打击。据全景统计，板块净流出8.62亿元，位居各行业之首。其中，散户资金成出逃主力，净流出资金达5.16亿元，而机构净流出资金相对较小，为3.46亿元。

上述事件也令A股市场再度流失上百亿资金，周一进场的110亿元资金沦为昙花一现。全景统计显示，沪深两市净流出资金113.32亿元，逾九成行业遭受净卖。

新京报

## 六合幸福门盛大公开

5月23日，裕达国贸酒店内备受瞩目的六合幸福门盛大公开。据悉，六合幸福门项目是郑州市长城房屋集团又一力作，以其辉煌的气势和公众认可的口碑受到了社会大众的关注和支持。国际品牌倾情打造的户型设计，因为规划合理，设计人性化，受到专家的认可和大众的追捧，为郑州西区地产增添荣光。楼盘紧邻建设路、秦岭路，属西城核心区域，周边遍布企事业单位、酒店、银行、医院、学校、公园等，良好的城市配套和科学的社区规划为人们营造了一个“出则繁华、入则宁静”的社区氛围。

新要

# 房产税 重压下能否“顺产”？

### 第一时评

近一两年，房产税的各种传言铺天盖地，真假假难以分辨。今年4月14日，国务院常务会议确定一揽子房地产市场调控政策，其中包括“加快研究制定合理引导个人住房消费、调节个人房产收益的有关税收政策”。这里指代的正是房产税或物业税。

5月17日，一则关于国家发改委正在牵头相关部门出台一项更为严厉的房地产调控政策的消息，让开发商倒吸一口凉气，房地产股票也顷刻失色。当日A股暴跌136点，超过5%的一根长阴线更是创下A股市场今年以来最大跌幅。

5月23日，国家发展改革委产业研究所有关研究人员公开表态：短期内无更严厉楼市新政，三年之内免谈房产税。受该消息刺激，周一大盘在个股普涨的推动下展开报复性的反弹行情，两市股指分别大涨4.03%和3.48%。

5月25日，又有媒体报道，“发展改革委有关部门表示，产业研究所属于研究机构，其研究人员所发表的意见只能是个人观点，不代表发展改革委的立场。有关房产税的言论‘内容严重失实，造成了极为恶劣的影响’。”

短短几天，从“三年内免谈”到“内容失实”，开发商和老百姓的心跟着上下“颠簸”，对市场的预期也随之改变。而今随着误读被澄清，盼望房价下降的购房者大概可以松口气，但是从发改委辟谣的论调看，并没有任何实质性的表态，而发改委的“自摆乌龙”，或许也正说明关于物业税的征收问题，高层尚未达成共识。

与前几年关于物业税的争论主要来自民间不同，此番关于物业税的各种观点，均来自不同部门的官员之口。而税收法定是不容动摇的国之根本，税收立法权在中央，针对一线城市不断出现的试行传闻，这些地方究竟是否已经取得相

关授权？所谓“正在研究”中的房产税方案细节究竟还有哪些？又研究到了哪一步？各权威部门没有一个给出准确答复，“拭目以待”被广泛采用。

一个多月来，国家房地产市场调控政策开始发挥积极作用，部分房价上涨过快的城市房价上涨势头初步得到遏制，部分投资和投机客开始抛售囤积的商品房。在微妙的地产走势中，“难产”的房产税，征与不征，何时征，都悬着业内人士的心，也左右着楼市买卖双方的下一步行动。这一最能抑制楼市投资需求，颇具威力的政策工具或许正是楼市最后一根稻草，假若能够顶着压力和风险的阵痛“顺产”，眼下的朦胧和公众的焦急等待也是一种值得。

晚报记者 王亚平

## 近期各地房产税事件

3月24日	重庆市市长黄奇帆称，重庆已上报国务院申请施行“特别房产消费税”等抑制高房价思路。
4月8日	上海市住房保障和房屋管理局官网回应称，住房保有环节征税将由国家定。
4月14日	国务院“10号文”出台，明确提出“要发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用”，要求财政部、税务总局“加快研究制定引导个人合理住房消费和调节个人房产收益的税收政策”。
5月12日	上海楼市细则近日出台，将开始征收房产税。若符合征税条件，需按年支付相当于房产值8‰的房产税。
5月17日	国家发改委产业研究所所长助理黄汉权表态：“三年之内免谈房产税。”与这一说法互相验证的则是国家税务总局公开表态：地方对房产税征收范围没有解释权。
5月22日	“渝十条”出台，未提及特别房产消费税。
5月24日	发改委称“三年免谈房产税”言论严重失实。
5月24日	财政部财政科学研究所所长贾康表示：“三年不谈，那是研究人员说的，并不能代表官方。”
5月25日	上海将在6月推出房产税新政，具体实施可能还要推后。

