

城区棚户区改造有序推进

5个片区房屋征收基准价确定

本报讯(记者黄兰芬)昨日,记者从市棚改办获悉,城区棚户区改造工作有了新进展,城区5个片区的房屋征收基准价定价标准确定,棚户区改造货币化安置房源超市(以下简称“房产超市”)即将组建完成。

据市棚改办有关工作人员介绍,房屋征收基准价的确定是棚户

区改造工作的重要环节。科学、合理确定房屋征收基准价,既能使棚改户的房子“拆得动”,又能让政府“拆得起”。目前,西大街、泉塘四组、旗鼓四组、大畈五组、朱家垅等5个片区的房屋征收基准价在前期评估的基础上,由咸安区政府和市城发集团共同商定,不超过3000元/平方米(含装修补偿等)。

“房产超市”组建是我市城区棚户区改造工作之一。据了解,该超市将在近期组建完成,届时棚改户就能在其中选到低价房源。另外,我市将出台有关奖励办法,让更多的房企加入“房产超市”,丰富“房产超市”的房源。

城区前三季度楼市数据出炉

商品房卖了39亿元,同比上涨2%

本报讯(记者 黄兰芬)昨日,记者从市房产局获悉,今年前三季度城区楼市总体运行稳中有升,商品房销售量和销售金额同比皆上涨了。

1—9月份,城区商品房总成交11272套,比去年同期增加1037套,上涨10%;成交总面积122万平方米,比去年同期增加近13万平

方米,上涨12%;成交总金额近39亿元,比去年同期增加6000万元,上涨2%;销售均价3172元/平方米,比去年同期下降316元/平方米,下降9%(其中,住宅均价2897元/平方米,比去年同期下降36元/平方米,下降1%)。

市房产局有关工作人员表示,今年前三季度,楼市大环境不好,

我市城区楼市逆市而上,整体表现不错。这主要得益于当地政府及时出台购房优惠政策,促使一批创业者和农民在城区安家落户。

经过前三季度的消化,目前城区商品房待售面积缩减至162万平方米,消化周期降至11个多月,低于我国许多区域的商品房去化周期。

房价涨了,销量多了

城区楼市“金九”成色足

■记者 黄兰芬 通讯员 刘剑锋 制图/唐超

9月份,我市城区楼市迎来传统的销售旺季,商品房销量再创佳绩,住宅成交均价重回3000元/平方米。



住宅均价3012元/平方米

数据:9月份,城区住宅成交均价3012元/平方米,较前一个月增加135元/平方米,环比上升5%。

在9月份所销售的住宅中,2000元/平方米以下占比7%、2000—2500元/平方米占比20%、2500—3000元/平方米占比41%、3000—4000元/平方米占比23%、4000元/平方米以上占比9%。

9月份住宅成交价格主要集中

数据:9月份,城区商品房成交1377套,较前一个月增加239套,环比上涨21%。在该月,销量排名前三位的楼盘依次是沃尔玛购物广场、天洁国际城、碧桂园温泉城,销量分别为261套、84套、80套。

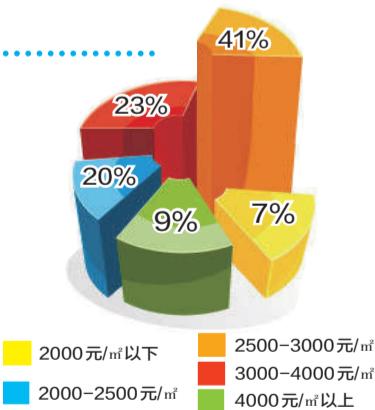
9月份,咸宁城区商品房共销售14万平方米,成交总金额近5亿元。

分析:9月份城区商品房销量上升主要原因,是一批商铺集中成

交,二是该月出手买房的人较多。

7—9月份,9月份商品房销售套数最多。可见,城区楼市处于一个上升的状态。

另外,在9月份的城区商品房销售套数排名情况来看:前十位中8个是住宅项目,2个是商业项目;排名前十的项目中,9个是老项目,1个是新项目;排名靠前的,学校附近的楼盘、品质大盘较多。



在2500—4000元/平方米之间。

分析:9月份,别墅、学区房等高价住房的购买量增加,带动了整个住宅均价的上升。目前,碧桂园温泉城别墅售价在6000元/平方米左右。

另外,据一些楼盘销售代理公司的负责人介绍,城区学区房的保值升值性强,价格高于市面上的大多住房。

住宅套均面积122平方米

数据:9月份,咸宁城区住宅套均面积122平方米/套,较前一个月增加5平方米/套,上涨4%。

9月份住宅销售总量中,90平方米以下占比14%、91—100平方米占比7%、101—120平方米占比28%、121—140平方米占比40%、141—180平方米占比5%、181平方米以上占比6%。

101—140平方米的住宅占到

68%,占9月份所销售住宅的绝大部分。

分析:与前几个月相比,9月份买大户型的人较多。

“在9月中下旬,有不少在外地工作的人让父母代他们买房的。这部分人具有一定经济实力,追求宽大、舒适的居住空间,因此比较青睐大户型。”咸安一楼盘的张姓售楼员说。

III 房产答疑 III

“五证一书一照”具体指哪些?

吴女士问:常听别人说买房要看“五证一书一照”,这样就能降低买房风险。“五证一书一照”具体指的是哪些证照呢?

答:根据国家有关规定,楼盘上市销售前,房企应该取得的五证包括《国有土地使用权证》(现在是《不动产权证书》)、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》,一书指《房地产开发企业资质证书》,一照指《企业法人营业执照》。

如何查询房子是否被抵押?

唐先生问:朋友欲将温泉一套房子低价卖给我,单价很低,每平方米比市场上的少1000多元。我怕这房子已经被抵押或查封了。不知道去哪里查询这房子的状态,核实其合法性?

答:点开市房产局官网,在首页的《新建商品房网上备案系统》一栏上可查询该房屋的实时状态。该房屋是否有在建工程抵押、查封等限制状态,是否已签约和备案,一目了然。只有显示为可售状态的房子才能购买。

唐先生也可以到市政务服务大厅二楼市房产局和不动产登记中心窗口,查询该房子是否抵押或查封。

商品房预售许可证、商品房信息及商品房备案查询网址为www.xnfcj.com。

购房合同怎么签订?

张女士问:看中了温泉一小区的住房,马上要签合同了。请问合同要怎么签,补充协议如何写?

答:张女士应与房企签定网上电子版和文本版的《商品房买卖合同》,并应使用由建设部和国家工商行政管理总局制定的《商品房买卖合同》。签订电子版合同时,请登录市房产局官网。需订补充协议的,双方应在补充协议上签章确认。

合同签订后,张女士应督促开发企业在商品房买卖合同签订之日起30日内到市政务服务大厅市房产局窗口备案。

交房后多久拿不动产权证?

朱先生问:交房后,业主一般多久可以拿到不动产权证书,对此国家是否有时间规定?

答:在我市,朱先生可以督促开发商在商品房交付使用之日起60日内,协助其办理不动产登记手续。

对于不动产权证期限,国家尚无明确的规定,一般都是开发商和购房者在合同中约定。

(黄兰芬/整理)