

香江帝景： 上风上水筑上宅

楼市工作室
 负责人:张晗
 电话:13569703206
 E-mail:xyrb3206@126.com



买房置业的风水问题,虽众说纷纭,实则是一门古老的环境学和场态学。随着社会发展、科技进步,越来越多的人把它当作一门自然科学辩证看待。好的住宅风水讲究创造与自然相协调的居住空间,置业者往往从自然环境、建筑格局、区位条件等方面综合考虑,选择山环水抱、藏风聚气之地。

漯河是信阳的母亲河,两岸山水共势,水天一色。远处山脉曲折,层峦叠嶂,优美逶迤的山岭,蜿蜒

盘旋,犹如一条正在酣睡的巨龙。近处河中闲鸭戏水,鱼虾清晰可见,情趣盎然;岸边杨柳拂动,野花烂漫,花香醉人,于喧嚣的尘世之中典藏一处幽雅宁静的殿堂,实为心灵栖息之所。香江帝景地处漯河上游,背靠金牛峰,坐望贤山岭,龙头之位,上风上水,贵不可言。从诞生之日始,已成绝版福祉。这里青山绿水,波光潋滟,风景宜人,是信阳市公认的高端宜居区;这里空气清新,吐故纳新,享有“空气维生素”美誉的负氧离子含量是

市中心的二十倍,有利于身心健康,不仅是天然大氧吧,更是修身养性的绝佳居所。居于家中,即可俯瞰潋滟水景,迎纳清新江风。

溯河北岸,面见贤山,一席风水宝地隐匿千年。李嘉诚御用风水大师麦玲玲钦点绝佳风水宝地——香江帝景,尊踞华夏龙脉之首,北高南低,顾盼东西,自此,将被少数人竞相珍藏。最后五栋洋房即将创新面世,缔造“微豪宅”至美体验,静待懂得品味的您亲临鉴赏。(肖丹丹)

专家称部分城市楼市松绑 与国务院政策并不抵触

有关限购松绑的消息扑面而来。

本轮限购松绑的消息始于温州。有消息称,温州市限购松绑方案已经上报浙江省相关部门。法治周末记者向温州市住建委宣教处求证,该处一位工作人员对法治周末记者表示,目前宣教处还没有收到业务部门关于限购松绑的方案。

紧随温州之后,长沙、杭州两地也曝出正在讨论限购松绑的可能性。

其实,此次限购松绑的传闻并非空穴来风。自2013年年底,住建部工作会议确定了对不同城市将实行“分类指导”思路后,有关限购政策要松绑,抑或退出限购的讨论便逐渐多了起来。

3月5日,国务院总理李克强在今年的政府工作报告中亦提出:“针对不同城市情况分类调控,增加中小套型商品房和共有产权住房供应,抑制投机投资性需求,促进房地产市场持续健康发展。”这也被认为是指导2014年度楼市调控及影响地产走势的“纲领”。

迥异于“一刀切”的方式,“分类指导”“分类调控”的新提法也被业界解读为限购政策或存在松动的空间。那么限购松绑是否由地方政府说了算?限购松绑乃至解除又需要遵循什么程序?

限购松绑博弈

截至目前,限购政策已经在我

国房地产市场上实施了4个年头。2010年4月,为了抑制投资、投机购房需求,促进房价回归合理水平,国务院出台了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,简称“国十条”。

住建部政策研究中心研究员王珏林对法治周末记者表示,“国

十条”出台后,各省开始结合各自区域内的楼市状况,依据是否存在市场过热、涨幅过快的原则确定纳入限购的名单。一般情况下,省会城市都被地方政府纳入限购之列,部分东部经济发达省份还将一些投资性需求比较旺盛的城市纳入其中。

2011年8月,住建部公布了列入新增限购城市名单的5项建议标准。住建部提出,符合两条意见以上的城市,建议列入新增限购城市名单。随后限购令从一线城市和部分二线城市开始向部分二、三线城市扩展。根据统计,目前我国共有40多个城市实施了限购令。此次传闻松绑的焦点城市——温州是在2011年3月出台的限购令。当时温州版限购令规定,本地户籍家庭及纳税或社保满一年的非户籍家庭,只能新购买一套住房。与大多数城市实行的“限购第3套”政策相比,温州版的限购令更为严苛。

随着2011年下半年温州大量中小企业陷入经营困境,温州楼市也随之进入“冰冻期”。在此背景下,2013年8月,温州市曾对楼市的限购令进行微调。此举使得温州成为全国首个放宽楼市限购令的城市。

温州市住建委宣教处工作人员对法治周末记者表示,此前考虑到温州房地产价格上涨过快,出台的限购令非常严厉。去年8月,温州购房政策虽有微调,但在国务院要求执行的限购标准内。

在这之前,包括珠海、成都、河南等多地也曾谋划对限购政策予以松绑,不过均因抵触国务院的楼市调控政策,而被叫停。

随着政府工作报告中提出的“分类调控”成为新的楼市调控精神,一些经济增长乏力、房地产市场成交低迷的城市,松绑限购的意

愿也再次强烈地表现出来。

取消限购时机是否成熟

自限购令出台后,佛山、成都等地因限购松绑政策违背国务院要求而被叫停。那么,在“分类调控”成为楼市调控基调的当下,一些城市的限购令是否可以就此松绑,甚至取消?

王珏林并不认为楼市调控的基调发生了变化。“此前限购时并不是所有的城市都在限购之列,只是在一些省会城市和东部一些大城市实施限购,其实贯彻的也是‘分类调控’的思想。”王珏林对记者说。

复旦大学房地产研究中心主任尹伯成在接受记者采访时表示,目前我国房地产市场已经出现了分化格局。对之前采取限购的城市继续采取“一刀切”式的限购限贷调控政策既无必要,也难以发挥效果。

不过,尹伯成指出,要对一个城市的限购政策进行松绑,必须要建立在深入研究当地住房市场特点的基础上,并且要能准确预判市场发展的趋势和风险。

对此王珏林表示认同。他认为经过几年的政策调整,目前我国大部分城市的房地产市场处于相对稳定的阶段,但是否要解除限购令还有待观察。

王珏林对记者表示,地方政府在决定其管辖的城市是否要取消限购上有主导权,但是其也要考虑到限购取消后市场可能产生的变化。

“以长沙为例,长沙是湖南省唯一一个采取限购措施的城市,作为一个省会城市,也是省内唯一的一个大城市要取消限购,是否还有其他的抑制房产投资、投资性需求的过快增加,如果没有其他手段,那当市场再次出现过热,涨



幅过快的情形时,是否要再次出台限购政策?”王珏林反问道。

王珏林认为,市场目前处于相对平稳的状态,没有必要用投资性的需求来带动市场。那带来的效益也是短期的,没有什么意义。

对于温州将要为限购松绑的消息,王珏林认为温州是一个特例。此前温州由于经济发达,很多中小企业大量购置投资性房产,如今随着温州经济出现问题,投资性需求锐减,大家都不去买房,使得限购也失去了意义。因此是温州经济影响到了房地产市场,而非房地产市场影响了温州经济。温州代表不了任何城市。

尹伯成也赞同王珏林的观点,即使温州取消了限购令,由于库存量过高,银行收紧信贷,温州楼市也很难出现价量齐升的现象。

退出限购的法律程序

如果取消限购的时机逐步成熟,要退出限购又要履行什么样的程序呢?中国人民大学行政法教授杨建顺对记者表示,限购令不是国家法律,也不是行政法规,而是一个政策性文件。

杨建顺表示,要终止一个政策性文件的效力主要有四种方式:一种是出台同样规格的文件宣布此前的文件废止;其次是制定新的文

件代替旧的文件;再者是在相应的法规中,在最后的附则部分宣布之前的文件予以终止;最后一种是日落条款,也称日落立法,指法律或者规范性文件在制定时,就明确规定了期限和终止的日期,到了终止的时间如果没有新的规范制定,则自行废止。如果没有通过上述几种方式予以终止,那么文件的效力就会一直延续下去。

北京大学房地产法研究中心主任楼建波在接受法治周末记者采访时表示,此前一些城市松绑限购令被叫停主要在于同国务院的楼市调控政策相违背。而今年政府工作报告传递出来了“分类调控”的指导思想,说明楼市调控政策已经结束了原来限购的“一刀切”做法。

楼建波认为,在新的指导思想下,一些楼市库存大,楼市价格运行平稳,已经达到限购效果地区据此对限购令进行松绑或者取消,与国务院的政策并不抵触。

至于限购令的松绑或取消程序,楼建波认为:“与出台限购令的程序类似,法律并没有规定地方政府的规范性文件必须经国务院批准才可执行。如温州出台限购令只是在浙江省政府进行了备案和批准,那么对限购令进行松绑或者取消限购,亦只需遵循上述程序即可。”(据《法治周末》)