

编辑：刘守龙 组版：闫姝

区位优势 前景看好

房产仍受异地购房者青睐

作为联合国人居奖得主，日照凭借自身优质的海景资源和舒适的生活环境吸引着无数的异地游客来此置业。同时，日照是一座新兴的旅游城市，是新亚欧大陆桥东方桥头堡，发展潜力巨大，而山东半岛蓝色经济区建设上升为国家战略更是给这片热土带来无限生机。房地产调控给楼市带来些许阴霾，但日照作为非限购城市房地产也迎来难得的发展机遇。

区位优势 价值明显



从投资角度看，日照距青岛不足200公里，房价却相差

悬殊，青岛沿海区域房价每平方米动辄数万元，而日照海景房价格普遍在6000元/平米以上，在青岛买一套海景房的价格可以在日照买一套不错的别墅，这对一些资金不是很充裕的购房者有很大吸引力。从居住环境来看，较之青岛，日照也毫不逊色，日照被评为国家园林城市，拥有“蓝天、绿树、碧海、金沙灘”的环境优势。另外，日照还抓好旅游大项目建设和配套服务，推进岚桥锦江大酒店、华美达广场酒店、开元白金五星级度假酒店三个五星级酒店项目，推进综合游乐城、花鸟园等旅游大项目，酒店、商场、医院、学校等一应俱全。

青岛胶州湾大桥、海底隧道的开通拉近了日照与青岛的距离，日照和青岛从此进入“同城时代”。对于异地置业者来说，选择在距离青岛不远的日照购房，享受优质的海景资源是一个很好的选择。业内人士认为，桥隧贯通后投资者对日照房地产的期望值会越来越高，日照房地产将迎来一次大的发展良机。

从日照房产网站统计的数据来看，日照房价具有很大竞争优势。2011年日照新市区、沿海区域房价在6000元/平米左右，老城区在4000元/平米左右，同样是海景房日照具有更优质的居住环境，而日照房价在6000元/平米价位上，这无论是对异地投资者还是

本地刚需购房者都有不少吸引力。“日照海景房投资价值非常明显，从近几年来看，海景房价格基本保持着每年每平米近千元的增幅，增值、保值能力强，在日照投资海景房不会错。”一海景房销售负责人说。

品质高端 房源充足

沿海区域、新市区的开发建设以及城中村改造使日照房地产市场房源供应十分充足，无论是在沿海区域还是新老市区，购房者都有广阔的选择余地。同时，日照楼盘在户型设计和物业配套上都居于领先水平，徽派风格、欧洲风格等等，不论你如何挑剔在日照总会找到一处适合自己的居所。“日照住房的设计和小区规划更加注重宜居，建造每个小区更像是在雕琢一件艺术品。”一业内人士认为，日照是国家园林城市，城市绿化率在国内首屈一指，这在楼盘设计和城市规划上都有体现，建筑更加突出人与自然的和谐相处。

“美丽、干净，日照是我见过最美丽的城市。”近日，正在沿海一楼盘看房的河南购房者陈女士说，她这次是和丈夫一起来的日照，除了来旅游度假，在日照买一套房子准备养老也是此行的目的。陈女士说，日照不仅环境优美，有蓝天、碧海、金沙灘，日照马路宽阔，生活悠闲也

给她留下很深的印象。“日照距离青岛这么近，只有两小时车程，住在日照也很方便。”

作为商业地产的写字楼也呈现蓬勃发展之势，商业地产也是投资的潜力股。“日照依托港口工业产生了一大批下游产业，例如物流、外贸等等，日照外贸公司就有五六百家，而且数量还在快速增长。”日照一高端写字楼项目负责人说，日照经济的振兴在写字楼上有明显体现，写字楼项目较往年明显增多，而且建造水平都是向国际看齐，在国内，日照商业地产品质也毫不逊色，甲级写字楼随处可见。

政府给力 前景看好

蓝色经济潜力无限。日照市委书记杨军在调研海洋经济和海洋科技时强调，要抢抓蓝色机遇，做大做强海洋经济，进一步提升海洋科技水平，增强海洋科技创新能力，为蓝色经济区建设作出新贡献。而日照国家级海洋公园获批，更是给日照蓝色经济区建设带来新的机遇。同时，杨军说要大力建设海洋牧场，持续开展海洋生物资源修复行动，实现海洋生物规模的聚集和量的提升，增创日照海洋环境新优势，为加快建设海洋特色新兴城市，推动日照率先创新优质发展作出新贡献。

规划给力，未来城市：“双城

一区”。从《日照市城市总体规划（草案）》可以看出，未来日照城市空间结构模式为：“双城一区、轴向拓展”的带状模式。“双城”即主城区、岚山城区，“一区”即卧龙山以北海滨旅游发展区。“双城”分别依托石臼港区、岚山港区南北分区发展。主城区是日照市城中心区。岚山城区是日照主要临港工业发展区，以港口运输、临港工业、居住等职能为主。“一区”主要满足海滨旅游业发展的需要。

正在建设的日照中心商务区给日照的商业版图增光添彩。中心商务区是日照围绕建设海洋特色新兴城市，打造具有日照特色的国际水准滨海名城确定的重点项目，是最具改造价值的“黄金区”，建成后将着力打造成集临港经济运营总部、商业金融、商务办公、会展旅游、休闲娱乐、居住等多项功能于一体，体现日照特色的高档中央商务区 and 富有特色的活力街区，标志城市发展名片、服务半岛蓝色经济的日照新地标。

同时，日照在房地产调控中并未列入限购城市之列，这无疑给日照带来巨大的发展机遇，而日照又是沿海旅游城市经济发展迅猛本身具有良好的发展潜力，在日照置业可以收获投资、居住的双重价值，对想投资房地产的人士来说，置业日照是个不错的选择。

本报记者 刘守龙

当事人变了 租房合同能否解除



置业有难题，《法律在线》帮您办。齐鲁晚报·今日日照《楼市》每周三帮您解答。

山东舜铭律师事务所律师、曲阜师范大学法学院讲师 张连民

■本期案例：
一套三室一庭的房子，甲乙两人租住了其中的两间，经过房东的同意，甲乙两人将剩下的一室转租给一对夫妻丙，他们口头约定租期从2008年3月到12月份，房租每两个月交一次，先行交纳两个月的房租1500和定金1000元。四月份的时候乙由于工作原因和房东解除了房屋租赁合同，随后乙的房间租给了另外一对夫妻丁。5月份夫妻丙想退房，与甲产生了纠纷。夫妻丙提出：
1、合同的一个当事人乙搬走，合同变更了当事人，要求退还定金解除合同。
2、他们租房的时候一同租房的是两个单身，但是现在一个房间租给了一对夫妻，他们可以用的公共空间减少了，要求解除合同。

■律师说法：
首先，分析夫妻丙提出的他们租房的时候同租的是两个单身，但是现在一个房间租给了一对夫妻，他们可以用的公共空间减少要求解除合同的说法。对于合同解除的条件我国《合同法》有明确的规定：合同法第九十三条明确规定：当事人协商一致，可以解除合同。当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成立时，解除权人可以解除合同。第九十四条又规定：有下列情形之一的，当事人可以解除合同：（一）因不可抗力致使不能实现合同目的；（二）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；（三）在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；（四）当事人一方迟延履行债务或者其他违约行为致使不能

实现合同目的；（五）法律规定的其他情形。由此可知夫妻丙提出的解除合同的理由并不成立。

在本案中，如果夫妻丙以上理由解除会构成违约，要承担违约责任，但是，如果夫妻丙想要解除合同还是可以找其他的法律依据，只是不可以依照《合同法》第九十四条的规定。从案情看：甲乙和夫妻丙定的是超过6个月的房屋租赁期限并且是口头合同，而我们的《合同法》第二百一十五条租赁期限六个月以上的，应当采用书面形式。当事人未采用书面形式的，视为不定期租赁。依据第二百一十五条的规定，他们之间的合同是不定期合同，也就是法律赋予了当事人随时解除合同的法定解除权。夫妻丙可以以此要求解除合同并且不承担违约责任。

楼市资讯

北京
通州、昌平楼盘价格跳水，京郊楼市已成买方市场。数据统计，截至9月21日，今年通州区新建商品住宅成交量为2854套，同比下降55%。在价格上，9月通州区新房成交均价为17073元/平方米，同比去年同期下降6%，环比下降12%。存量房市场，截至9月21日，今年通州区存量房成交量为5395套，同比下降43%；成交均价方面，9月通州区二手住宅成交均价为14129元/平方米，同比去年同期下跌了7.5%，环比8月下降4%。

上海
据上海搜房网数据监控中心截至9月27日统计，2011年第四季度预计将有32个全新盘入市（含1个混合盘），其中公寓项目24个，别墅项目9个。近半数项目预计将在10月入市；浦东与嘉定各以6盘全市居首，占比达19%；外环外项目仍强势领衔，垄断近8成，内环内则预计将有3豪宅年内入市，全市占比不足10%。

青岛
楼市传统销售旺季“金九”已近尾声，经历了半个多月的成交“跳水”，成交量在本周（2011.9.19—2011.9.25）有所回升。

本周共成交1759套，环比上涨23.26%，总成交面积178824.58平米，环比上涨20.10%。本周崂山区继续引领区域成交排行榜冠军，即墨市和城阳区分别名列排行榜第2名和第3名。

济南
2011年9月19日—9月25日，济南市共成交商品房1003套，环比前一周增加了94套，环比上涨10.3%。其中住宅成交了531套，环比前一周增加了32套；办公写字楼7套，环比前一周增加了7套；商业用房57套，环比前一周增加了43套；车库156套，环比前一周增加89套；地下室204套，环比前一周减少了76套；厂房0套，环比浮动未变，其它12套，环比前一周增加了1套；公寓33套，环比前一周减少了2套。

重庆开征存量别墅房产税

媒体报道称，重庆市将从10月1日起对主城区内符合要求的存量独栋别墅征收个人住房房产税，而重庆市政府官方网站随即也确认了这一消息。由此，重庆也成为全国首个对存量住房开征房产税的城市。

据悉，重庆市的上述试点将从下月开始，从增量高端住宅逐步覆盖全市的存量独栋别墅。由此，重庆将实现对独栋别墅全部征税的目标。

重庆市地税局相关负责人表示向媒体表示，“目前各项征收准

备工作已全部就绪。”该负责人同时强调，作为全国性的改革试点，将对存量房的房产税“从严征收”。

据了解，为促进该税种的扩大征收，重庆地税部门除对主城1月28日前取得产权的独栋别墅进行核查登记外，还将会同国土房管部门，对该市1月28日前签订合同，但未办证的存量独栋别墅进行调查核实和跟踪的管理，进一步锁定陆续办证的纳税人。

按照重庆市的规定，独栋商品住宅和高档住房建筑面积交

易单价达到上两年主城9区新建商品住房成交建筑面积均价3倍以下的住房，税率为0.5%；3倍（含）至4倍的，税率为1%；4倍（含）以上的税率为1.2%。在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购第二套（含）以上的普通住房，税率为0.5%。

北京中原地产对此分析认为，在未实施限购，且已构建好住房“双轨制”的情况下，将房产税扩大至存量独栋别墅，对重庆楼市的直接影响不大。一位当地开发商也向记者透露，目前尚看

不出这一新政对市场有何显著影响。

但值得注意的是，根据重庆房产税的相关政策规定，1月28日以前购买的独栋商品住宅免税面积为180平方米，新购的独栋商品住宅、高档住房，免税面积为100平方米。

重庆市在新规中规定，为了打击外地炒房团的投机行为，对于那些在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人的应税住房，均不扣除免税面积。

来源：《每日经济新闻》