

— 第一时评 —

地王 请你悠着点出

去年11月20日,曾创下北京“双料地王”的顺义后沙峪地块,近日因开发商大龙房地产逾期未签订出让合同被政府收回,并没收其交纳的2亿元保证金。

回想当初的成功竞标,大龙公司是如何的意气风发,一个名不见经传年利润仅有3亿元的顺义区属公司,胆敢与保利、远洋和龙湖三家巨头角逐抗衡,最终190次举牌以50.6亿元竞得此地。而这场“蛇吞象”的游戏,最终让竞标企业陷入“赢家的诅咒”,骑虎难下,而最终“败走麦城”。

2009年末,房价报复性疯长已让楼市惶惶不安,是谁给了一个没有实力的公司如此无限的信心,以一个几乎难以获利的价格去拿一块地?就在人们都在为政府“杀无赦”、“斩立决”叫好的时候,业界爆出猛料,“这是一场彻头彻尾的骗局。”业界猜测,天价地王原本就是一个阴谋,该地块周遭开发商合力排挤出天价,从而借助土地边际效应抬升房价,迫使不明就里的老百姓再度陷入“恐慌性购房”的怪圈,而该区域的利益共同体则赚了个盆满钵满,损失的2亿元也只是毛毛雨了。

看完这场瞒天过海的“双簧戏”,笔者不禁为郑州楼市捏把汗,经历了两年前的“地王频出”,在短暂的低迷后,而今土地市场又再度烽烟四起,杀气逼人。回想下2008年末,郑州也曾上演过的“退地潮”,资金链紧张也好,对后市信心不足也罢,这种强势入市后又自摆乌龙的事件,对市场的影响可谓是毁灭性的。无论是哪一块地,不管以何种名义折腾来折腾去,最终获利的并非是老百姓,只会让“安居梦想”徒增艰险。

2010年伊始,但愿开发商能审慎地看清中央政策释放的信号,理性举牌,不去做冒天下之大不韪的跳梁小丑。但愿郑州楼市今年上演的这场“土地大戏”,不仅卖座而且叫座。

王磊

— 置业万象 —

遗嘱未经公证,能否继承房产

案例详解:张先生的爷爷生前有两套房,其中一套办理过公证,公证的内容是他去世后由其四个子女平分房产,但当时公证书中未提及他的另一处房产的处理问题。去年,张先生爷爷去世,他在去世前曾留下遗嘱说将他的另一处房产赠与张先生,但当时没有公证。

为此,张先生爷爷的四个子女中有两个不同意张先生继承这套房产,认为遗嘱没有经过公证,他们又尽了赡养义务,所以要求平分遗产。但张先生认为,“遗嘱经专门鉴定机构的笔迹鉴定,已确认是我爷爷的亲笔字,房子就该是我的。”

律师点评:遗嘱效力高于法定继承

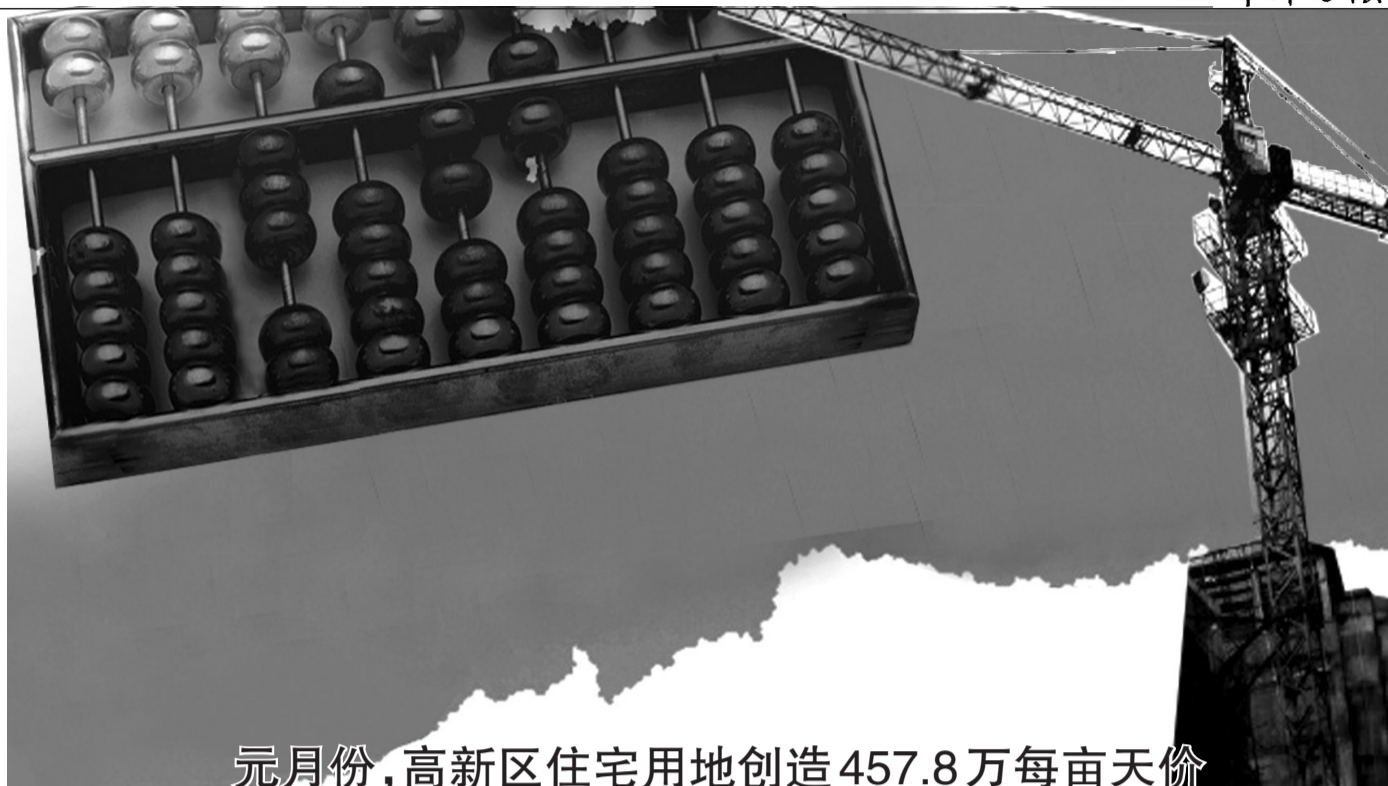
张先生的爷爷在临终前,就自己的房产处理问题立了书面遗嘱,经专门鉴定机构的笔迹鉴定,已确认是老人的亲笔字,即可以认定遗嘱的内容是老人的真实意思表示,遗嘱合法有效。《中华人民共和国继承法》第五条规定:“继承开始后,按照法定继承办理;有遗嘱的,按照遗嘱继承或者遗赠办理;有遗赠扶养协议的,按照协议办理。”

也就是说,遗嘱继承的效力高于法定继承,第一顺序继承人只有在法定继承中才适用。而在本案中,老人立有书面遗嘱,根据效力优先原则,该房产应按遗嘱继承处理。《继承法》还规定:“自书、代书、录音、口头遗嘱,不得撤销、变更公证遗嘱。”所以这处房产应归张先生所有。(本期律师:开物律师事务所申继东)

记者提醒:公证遗嘱 以免纠纷

在现实生活当中,这样的事情并不少见,其实,公证遗嘱在遗嘱中的法律效力是最高的,但是经公证的遗嘱只有在与其他未公证的遗嘱有冲突时,才能体现其效力优先。张先生的爷爷前后两份遗嘱处置的是两处不同的房产,并无矛盾冲突之处。这也提醒消费者,订立遗嘱的时候,最好进行公证,以免纠纷。

晚报记者 袁瑞清



元月份,高新区住宅用地创造457.8万每亩天价

2010 郑州续刮“地王”?

新年首拍,高新区诞生“地王”

跨入虎年,郑州土地市场仍旧炙手可热。令人惊讶的是,虎年第一拍就拍出天价地,而且是在一直不被关注的高新区。

1月27日上午,新年第一拍在郑州市国土资源局土地交易中心激情上演,7家企业中有6家轮番竞价,经过48轮近两小时的激烈竞争,河南美景置业有限公司最终以21553万元夺得郑州高新区科学大道南、月桂路西该地块,高出挂牌起始价16000万元,以457.8万元每亩地价,创下了郑州高新区土地出让的纪录。

这块天价地令很多业内人士也感到意外,西区特别是高新区的房价一直处于较低水平,被誉为是郑州房价的“洼地”,而此次高价地的出现,也让更多人将目光投向了西区。

“这将是影响到郑州地产业今年发展的标杆性事件”,谈及这场土地拍卖会,房地产实践专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君表达了这样的观点,“这块地地处西郊,却以每亩450多万元的高价成交,再次表明开发商在恐慌性拿地。”

据他分析,拼抢土地,是当前土地供应僧多粥少的必然结果,有实力的房地产企业拿地是为了今后布局,是为了保证企业的可持续发展。但他也认为,开发商对土地的狂热,也会加剧老百姓恐慌性购房的心理,同时助推二手地价格的非理性上涨。“从去年底以来,郑州西郊连续拍出高价地,将会拉高郑州西区的整体房价,购房者购房心理可能也会更加迫切。”

当房子被疯狂追逐,土地市场也不再冷清。自去年下半年以来,郑州土地市场一直热的烫手,“地王”频出。2010年1月27日,郑州高新区拍出天价地,创下该区域土地出让纪录。

作为“政策性调控”的一年,2010年土地市场还会继续升温吗?竞相上演的抢地战究竟是诱惑的驱使,还是压根存量土地不足、“等米下锅”的无奈选择?接下来土地战的焦点又将聚集在何方? 晚报记者 袁瑞清

水涨船高,“地王”助推房价涨?

地价与房价永远是“面粉”和“面包”的关系,当地价推涨房价的同时,房价又刺激开发商血拼拿地。对于最近频出的高价地,有业内人士大致算了一下,单单楼盘的成本价,就已经超过了其周边楼盘的目前售价。

“地王”量虽少,但影响甚大,一是带动在售楼盘纷纷涨价,掀起“涨价风”;二是助推地价上涨,形成高地价的“恶性”循环,郑州永威置业常务副总经理马水旺如是说。

以此次拍卖的这块高新区的地块为例,该地块上建成的房子,综合建安费用、报建费用、配套费等,成本价约4400元/平方米。而目前,郑州高新区的商品房每平方米售价还未突破4000元,一直是郑州房价的“洼地”。

“2008年我们项目的房价不到3500元,甚至有些户型还在3000元以下,2009年开始涨到了三千七八左右。”在河南新合鑫置业有限公司

总经理张志军看来,这次拍地对于郑州高新区乃至整个西区的房价将产生重大影响,“我们公司已经讨论过了,近期房价每平方米将一次性提升400元~500元,突破4000元的房价关口,未来的价格肯定还会走高。”

西区另一家“地王”的开发商则直言不讳,“他们拿的地块还没有我们的好,如果那里能卖到6000多元,我们肯定也会涨价。”

“面粉”贵了,“面包”是不是一定涨价?对于多数人认为高地价推高房价的观点,也有业内人士表达了不同的观点,“从成本考虑,会加重购房人对房价上涨的预期,但地价的高涨并不能成为房价上涨的理由。地价推高了开发商的成本,但衡量开发商成本的另一个重要指标还有容积率,如果政府批的容积率也很高,开发商的成本一样可以降低,这不应该成为开发商涨价的理由。”

僧多粥少,今年土地市场尚难降温

纵观新年头一个月的全国土地市场,情况似乎有些微妙。一方面,相关部门在严查囤地、曝光闲置地、暂停企业拿地资格等动作,迫使企业拿地趋向谨慎;另一方面,不差钱却极度差地的现实,又导致一些非理性心态仍然在企业中大量潜伏。

1月下旬,在北京、上海、合肥等地的土地市场相继出现了“退烧”的迹象,和此前的高烧态势相比,在楼面地价和溢价率上都出现了不同程度的回落。这似乎验证此前一些人士的预测,“在去年的疯狂拿地后,开发企业的土地储备已得到一定补充,在未来房价走势不明朗的情况下,房企拿地积极性受到影响,不会贸然增加土地储备,加上打击囤地、土地出让金首付提至50%等收紧政策的实施,诸多因素将使2010年的土地市场降温。”

不过,河南财经学院教授刘社则表示,虽然

2010年的土地市场肯定趋向规范,但当前土地市场稍显“退烧”的迹象能否持续并形成整体的降温走势,尚难断言。“就目前郑州土地供应而言,还是一个僧多粥少的局面,并没有相关信息能够说明今年的土地供应量会有所增加,抢地潮很可能会继续上演。”

河南合富辉煌高级地产分析师王二平也认为,“2009年我国土地市场地王频出,但房地产开发企业完成土地购置面积却仍然明显下降,说明土地供应仍然明显不足。为了具备持续生存的能力,企业必然还会去抢地。”

由于2009年楼市销售火爆,土地市场供应稍显不足,不少开发商纷纷调整战略,马水旺表示,以前永威置业从不愿啃“城中村改造”这个硬骨头,“但如今我们不得不将城中村改造地块作为了企业将来拿地的主要方向之一,因为其他的住宅用地不仅量少,价格也很高。”

后市预测,还有多少土地值得期待

土地一直牵动着开发商的神经。记者从郑州市国土资源局获悉,近期,还有两块地入市,一块是位于七里河南路南、中周路东,面积16.8亩;另一块是二七区焦家门城中村改造地块约10.98亩将于2月20日挂牌出让。而在3月份,郑东新区还将有四块地集中挂牌出让。

目前,这些即将入市的地块也引起了众多企业的关注。对于今年郑州的土地市场,马水旺认为热点区域可能出现在郑州新区和龙湖区,“根据龙湖区的规划,今年推出两千亩左右的地还是很有可能的,应该在下半年会推出。”对于未来的高价地,马水旺认为可能会出现郑东新区。

“春节后的三四月份,我们准备举行土地推介会,对年内的主要地块进行推介”,郑州市土地储备中心的一名负责人对记者表示,这将对目前土地供应紧张的局面有所缓解。

2009年,郑州市国土资源局共向市场推出了不到1000亩的住宅用地,由于土地供应不足,造成楼市供需比严重失衡,导致年底“地王”频现。郑州市国土资源局有关负责人在一次研讨会上表示,郑州的土地供应模式将在2010年适度调整,争取向市场多供应熟地,缩短建成交入住周期,缓解商品住宅用地的供应紧张局面。他透露,2010年郑东新区要扩大土地供应,计划推出7000多亩土地,这将极大缓解土地供应不足的现状,平抑高地价,进而平抑房价。