

房价难降罪不在央企?

楼市调控,土地制度或将更重要

低碳地产发展系列报道之三

低碳蕴含商机无限

“低碳”一词,在两会过后成为一个关注度较高的词汇,并在坊间流行开来。低碳之于地产,似乎关联性更强,与人们的生活品质更加熟悉相关。究竟什么样的住宅才能称得上低碳产品?低碳楼盘需要符合哪些标准?记者对有关人士进行了采访。

低碳等同于节能?

“与其说低碳是节能、环保,不如说是一种生活方式的改变。”郑州布瑞克房地产公司营销总监董正说,自2005年建设部要求各地发展节能型住宅、建筑以后,郑州的很多房子达到了相关的一些标准,比如外墙外保温、较高的绿化率等。所以,如果从低碳的这一角度来说,郑州的很多项目都做到了,但都属于“泛泛的”程度。

那么,什么样的住宅才能称之为低碳产品呢?在河南怡丰置业发展有限公司总经理米传勇看来,所谓低碳住宅就是“低能耗、高品质”的房子,在规划设计和建筑用材上,将节能放在首位考虑。同时,以为业主打造高品质住宅为努力方向,让人们在降低生活成本的同时,感受到社区生活的舒适、闲逸。

米传勇介绍说:“比如在建筑中采用地源水源热泵技术,是利用地下一定深度地热,作为空调采暖的基础温度。使用该技术,夏天可以直接用地热给房间降温,冬天又可以给房间升温,能效比使用空调高,更关键的是在运行当中减少了电能的消耗。”他认为,低碳除了引领一种生活方式外,在一定意义上等同于节能。

低碳产品很难实现?

“真正的低碳离中国还很遥远,这是由我国经济基础所决定的,国民经济不属于低碳产业形式。目前只是有了低碳的概念,要想真正实现还很遥远。”持这一观点的是香港路劲地产集团郑州分公司副总经理张海涛。

张海涛认为,郑州能称得上低碳产品的几乎没有,最早提出低碳地产与绿色建筑的万科,现在也只是处在尝试阶段,实际操作起来很难实现。

“事实上,目前最欠缺的是一个统一的标准。”远大理想城项目总经理张子玖坦言,节能、环保是低碳的一部分,不完全等同于低碳。何为低碳产品,目前业界尚缺乏一个规范和标准。他相信,政府会对此出台相关的硬性要求。如今,已经有开发商在从低碳产品的构造、运营等方面进行探索和挖掘。

张子玖举例说,比如使用太阳能节能灯;科学、高质布排水电管线,让业主入住后不再改造;使用材质优良的建材;户型的人性化设计;较高的绿化率等。前期,做到让业主尽量少改造、少投入;后期让业主感觉很舒服、很节能。

“低碳将是未来的一种趋势,从中会酝酿很多商机。对于房地产项目来说,做好了就是机遇,做不好就很可能被淘汰。”张子玖最后表示。

梁冰

就在两会结束的第二天,央企在北京一日拿下3地王。一石激起千层浪,引来业界一片质疑之声。紧接着,国资委勒令要求78家央企退出房地产市场。这一前一后两个事件,是否蕴含着深层含义?78家央企退出,是否意味着其在房地产市场风光不再?房价是否会因此而得到遏制?能否终止地王的频出?关于地王、央企、房价的口水之战就此展开。

梁冰



是决心而非结果

要求央企退出表明了政府调控房价的决心

3月15日,两会闭幕第二天,北京爆出“央企一日拿下3地王”的新闻。这显然与刚刚结束的以“遏制高房价”为最高呼声的两会背道而驰,让公众舆论一片哗然。华远集团总裁任志强对此公开表示:“四环之外的望京高达2.75万的楼面地价,明显与两会遏制房价过快上涨的精神在唱对台戏。再一次成功地推高城市整体房价水平,北京又为全国房价上涨做出了证明和榜样。”

事隔两日,即3月18日,国资委召开新闻发布会表示,78家不以房地产为主业的中央企业,在完成自有土地开发和已实施项目等阶段

性工作后,要退出房地产业务。不过,当时并没有透露具体的退出安排和 timetable。翌日,国资委召开部分中央企业会议,要求78户不以房地产为主业的中央企业,在15个工作日内制订有序退出的方案。

对此,业内人士大多认为,这释放了一种信号,表明了政府对房地产市场的态度,也给了老百姓一种心理预期。

“这是国家调控房价的决心在实际行动中的表现。”深圳泰辰置业顾问有限公司总经理周心罡说,央企是房地产行业的参与者,此举对行业参与者进行了净化。

央企拿地究竟会对房地产市场产生多大影响?资深房地产实战专家、河南王牌企划有限公司董事长上官同君认为,央企拿地产生将会加剧楼市“三恐慌”心理:老百姓恐慌性购房、开发商恐慌性抛售、开发商恐慌性拿地,进而推升房价。

“但是,央企退出并不意味着房价、地价就此会有所松动。”上官同君说,这表明了国家对房地产宏观调控的力度,会起到让楼市回归理性的作用,但触及不到楼市真正的软肋。要想消除市场恐慌,国家应该出台一个多方位、多角度、立体的“反恐计划”,进而让楼市趋于和谐。

谁动了民企的“奶酪”

民营企业老总呼吁合理、公平的竞争平台

数据显示,2009年成交总价前10位的各幅地块之中,国有企业独占8席;成交楼面地价排列前10的地块中,国企同样占八成。与之形成鲜明对比的是,在2007年,无论是“总价地王”还是“单价地王”,国企所占比例均未超过半数。2010年,这种趋势有增无减。除一日爆出3地王外,2月11日,华侨城以52783元/平方米的楼面价格成为全国单价地王得主。“央企制造地王”备受争议。

此外,公众关注的还有大多数央企的“身份”。从公布的名单来看,被确定为地产主业的央企总共达到16家,占到全国128家央企的1/8。包括中国建筑国际工程总公司、中国房地

产开发集团公司、中国保利集团公司、华侨城集团公司等,除了中房集团、华侨城、中国建筑等之外,大部分企业都不是以地产发家。

于是,有网友写道:“在这个名单中,我们赫然看到中粮也榜上有名……中粮应该是搞粮食产业的吧?”

针对国企进军房地产行业遭到质疑,国资委有关负责人20日表示,央企进入房地产之所以如此受关注,本质是因为动了民营企业的“奶酪”,房地产行业的利益格局将受到挑战。央企进入不是高房价的决定因素,房地产市场供给体制才是高房价的本质因素。

然而,河南合昌置业有限公司执行总经理

赵春华在接受采访时则表示,房地产最大的成本在地价,地价那么高,房价焉能降下来?房地产市场有着较强的市场行为,央企的进入搅乱了“一池春水”,竞争格局发生了变化。她说:“土地市场白热化,产品市场也不会平静。民企不怕竞争,但是要在同等平台上合理竞争。”

全国房地产职业经理人联盟秘书长杨乐渝就此指出,央企频现“地王”实际上暴露出更深层次的问题,特别是国资委加大力度规范央企拿地。央企掌握垄断性资源,拥有雄厚的资本实力,对社会应该有更强的责任感,而不是凭着财大气粗拼命拿地助推房价的飙升。

地王拷问“招拍挂”制度

探讨更趋合理的土地出让制度非常重要

有专家指出,央企退市无益于遏制高房价。调控的关键在于改革土地拍卖制度。

的确,央企的“大手笔”所反映的本质其实是一直“刹不住车轮的地王现象”。不少业内人士表示,根本问题在于地方土地财政制度以及土地供应结构。

杨乐渝表示,只要楼市的结构性矛盾没有得到解决,一线城市“地王”频出将是必然的。

对此,河南房地产业商会秘书长赵进京也认为,如果市场持续走好,即使央企不介入,地王依旧会凶猛。

“房价、地价一波高过一波,在于地方政府的

土地财政政策。而这又是经济发展的必然产物,因为城市运营的根本就在于土地。”周心罡坦言。

怎样才能合理控制地价?河南财经学院常务副院长李晓峰认为,抑制地价上涨,一方面政府应加大土地供应,并让供地计划透明化;另一方面,他建议改进、完善土地招拍挂制度,发展多种出让方式。当前,探讨一个更趋合理的土地出让制度非常重要。

两会中,人大将“深化二次房改”列入正式议案。该政策的核心是“三三制”——三种住房制度,三类供地方式,三支队伍参与。三种住房制度指的是,针对低收入人群的保障性住房制

度,针对中等收入家庭的公共住房、公共租赁住房制度和针对高收入家庭的商品住房体制。而相应的三类供地方式也分别为:政府划拨方式供地、“四定两竞”招标用地和商品房的“招拍挂”方式供地。三支队伍则是政府和民间非营利性公益性建机构及建筑开发商共同参与。由政府主导提供房屋住房服务,供应对象是占城镇人口60%左右的中等收入家庭。

该议案是否会得到实施,目前还不得而知。然而,在制度上确保中低收入阶层对住房的基本需求,通过法律来推动和保障大多数人的住房需求,毕竟让人看到了某些希望。

相关链接
专家连线

房价难降罪不在央企 城乡二元是祸根

全国房地产职业经理人联盟秘书长 杨乐渝

房价会不会继续上涨,跟央企是不是进入、会不会抢地王,基本没有关系。房价持续上涨的根本原因在于中国目前的整个城乡二元化的发展模式存在问题,现在全面推进城市化,但城市土地极度稀缺,而农村土地属于集体所有制,不能进入市场。

城市化不断推进,城市购房需求势必激增。地方政府需要靠地产来振兴经济,土地招拍挂都是政府在推行,包括央企在内的企业都是按市场经济规律办事,企业都是要追求盈利,给股东回报。如果不从根子上解决问题,单纯的指责作为市场主体的企业,是片面的。

招拍挂必然产生地王 房价由供需决定

国资委副主任 邵宁

现在的招拍挂制度必然产生地王,不管是谁最后拿到,都会成为地王。招拍挂制度是个好制度,因为这个制度透明、阳光,富有竞争性,还可防止暗箱操作和腐败。不能由于“地王”出现就否定招拍挂制度。

房价的价格是由供给和需求两个因素决定的。如果房市供给不足或者需求过旺,房价必然会上涨。因此抑制房价过快上涨必须从供需下手,尤其是抑制投机需求。如果房地产市场转向正常,无论是否国企,开发商对房价的影响都将非常有限。