

磊语不休

主持人:王磊

三部委否认楼市调控松动

针对目前坊间有关“房地产市场调控有关政策可能取消”、“三套房贷放开”、“国资委授意央企拿地”等房地产市场热点问题,中国住建部、银监会、国资委12日分别做出回应。住建部官员特别强调,各地将继续坚定不移地执行国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》及相关配套政策。

点评:尽管调控政策在短期内已初见成效,但房地产市场能否实现健康发展,仍面临较大的不确定性,也许,根据市场适时微调政策,才更符合市场的客观实际。

全国房价16个月来环比首降

国家统计局12日发布的数据显示,全国70个大中城市房屋销售价格由5月份的环比上涨0.2%,转为6月份的环比下降0.1%,为2009年3月份至今16个月以来首次环比下降。

虽然与5月相比,70个大中城市房价在6月份出现了轻微下降,但与上年同期相比,涨幅仍是两位数。统计显示,6月份,70个大中城市房屋销售价格同比上涨11.4%,涨幅比5月份缩小1.0个百分点。

点评:虽然宏观调控已持续两个月,但是数据整体依然维持上涨,6月数据环比微降说明楼市进入“淡季博弈期”,后市如何,仍需观察。

上半年开发商拿地热情不减

最新数据显示,上半年,全国房地产开发企业完成土地购置面积18501万平方米,同比增长35.6%,土地购置费4221亿元,同比增长84.0%。值得注意的是,去年上半年,全国房地产开发企业完成土地购置面积13644万平方米,同比下降26.5%。

点评:一季度销售增长让一部分开发商现金流很充裕,所以还有钱去买地,政策的滞后效应可能会在第三季度更多体现出来。

房租上涨何必推责于中介?

住建部下属研究机构日前对京、沪、广、深四大城市进行相关调查,得出的结论是“房租上涨的主要原因是中介推高”。这和此前发改委等部门调查绿豆涨价的缘由如出一辙,价格暴涨都是源于“奸商炒作”。此结论引起轩然大波,房屋中介集体否认住建部的结论,他们认为房租价格上涨源于供求关系失衡。

点评:市场经济中,价格反映了市场资源配置,它是千百万供应者和需求者共同决策和博弈的结果。不要一出现问题,就急于找个替罪羊来平抑民愤,市场经济的问题要从市场中找,也要从影响市场的政策中找。

央企再掀新一波拿地狂潮?

与低迷的楼市不同,新政后土地市场暗藏着熊熊烈火,尤其是近期央企频频现身,溢价拿地。其中中国铁建独领风骚,6月29日先以13亿拿下广州两块地,30日挥师天津40亿将三块地收入囊中,溢价率皆超100%,而此前,铁建地产今年已在京、杭等地拿下6宗土地,斥资近80亿元,如今铁建累计购地已超百亿大关。

与以往不同,这次顶风抄底的央企不是保利、远洋、华润等原有的房地产巨头,而是一些原有主业与地产关系不大的其他行业央企。据悉,这些央企自国资委圈定他们主业为房地产后正在组成一股新的拿地大军,掀起一波新的拿地狂潮。

点评:央企再掀“拿地潮”原因有二:一是其主业利润下降,急于寻找新利润增长点;二是房价上涨的预期依然强劲。



http://t.sina.com.cn/

北京, 随便看看, 抢沙发, 邀请好友

马光远:史上最严楼市新政不能“最短命”

虽然当前不确定因素很多,但在全球经济处于艰难复苏的后危机时代,中国经济总体形势仍属全球最好。在一季度增长11.9%的情况下,基于预防经济过热和资产价格泡沫以及通胀对经济的威胁,通过调控保持适度的增长,全年达到9%的增长问题不大。对于中国经济而言,依然是结构调整和转变发展方式,依然是治理以高房价为代表的资产价格泡沫。

如果一有风吹草动,就轻易放弃调控政策,既不严肃,也缺乏历史担当。一旦全国银行都悄然放水,房地产再次迎来一次可怕的报复性反弹,不仅政策的公信力将严重受损,中国经济将真正被房地产带入万劫不复的危机。



马光远 中国社科院公共管理与政府政策系博士

新浪认证

32 关注 981015 粉丝 2554 微博

+ 加关注 推荐给朋友

楼市沸点



公租房,让“夹心层”都住上房

我国当前的住房需求呈现“橄榄形”,最高端的高收入者是纯粹市场化方式解决,低收入人群则可享受保障性住房,其中不低不高的“夹心层”一度被遗忘。

而如今,随着多个城市公共租赁住房政策

开始公开征求意见,公租房已在全国各地陆续破题,我国的住房保障体系得到了进一步的完善,层次清晰,供需分明。

与经适房、廉租房一样,公租房也承载了大家太多的期望。“在保障民生的大背景下,如何确保这保障性住房‘新品种’建设的可持续和分配的公平?”人们心生疑问。

有此担忧,皆因“开着宝马住经适房”、“申购‘六连号’”等事件并不鲜见,且激起人们的不满。

实际上,当保障性住房作为一种公共资源进行分配时,程序的公平公正并不亚于居住意义本身。健全准入与退出机制,加强监督管理,确保公租房工作公开透明、公正公平,对于公租房的长期发展至关重要。

长期以来,国人“重购轻租”的观念普遍,其原因无非是租房没有安全和归属感。

但有报道显示,多年来,德国房价一直保持在相对较低水平,有60%左右的居民租房,其中77%的年轻人选

择租房住。租房比例高的原因在于德国法律给予承租人近乎完美的保障,租房的“安全感”并不亚于买房,有的家庭甚至几十年居住在一所出租房。

香港通过建“政府公营永久房屋”,帮助30%的家庭实现了“居者有其屋”。政府兴建、市民轮候、租金低廉,这样的公租房发展模式为多个国家或地区的居民实现了人居要求。

可见,公租房对解决城市居民的居住问题大有帮助,只是发展前期供应量有限,这样一种公共资源就难免有想“钻空子”者。尽管公租房是有限期租赁,牟利空间要比经适房小得多,但是也不得不防微杜渐。

譬如,在准入机制方面,加强与银行、税务、公安等多部门的信息共享,严格核实;退出机制方面,要依据期限和收入变化,对不符合条件者强制退出。

除此之外,在建设资金、房屋配套等方面,亦需制订出详细、完善的方案,最终,让“上不着天、下不着地”的“夹心层”都有房住,这样日渐发展扩大的城市才能逐步吸引并留住多样人才,谋求更大的跨越。

晚报记者 王亚平



房租:涨 OR 不涨

如今的房价身处高位,不少年轻人割弃了“居者有其屋”的梦想,选择了“居者租其屋”这种新的消费观念和生活方式。于是,供需的变化势必会影响到房租的走势,如今,国内不少城市房租日渐走高,涨还是不涨成为不少房东和租房客的热烈讨论话题,利益面前大家看法不一,房东与租房客的博弈在所难免。让我们听听当事人咋说的。

王磊

租客

小王:希望“公租房”早点问世

我目前月入1200元,三个人一起合租过着“蚁族”生活,三年间房租从每人180元涨到了300元,另外水电气暖的费用加起来也不少,负担增加了不少。真希望房租别涨了,希望政府照顾下我们年轻人,多建设些“公共租赁住房”吧。

应届大学毕业生

张小姐:有信心让薪酬涨得比房租更快

来郑州三年了,与闺蜜合租了一套郑东新

区的大两居,每月分摊800元的房租,刚开始确实是在咬牙坚持,现在好多了,月入接近5000元了,我有信心让薪酬涨得比房租更快,至于买房,我还没想过,我可不想做房奴。

广告公司

房东

李大爷:我的原则是随行就市合理定价

我现在赋闲在家,替儿女收收房租就是我的工作。这几年房价、物价都在噌噌上蹿,房租上涨那是自然的事。当然了,在租房合同内我是不

会涨房租的,随行就市合理定价就行,人可不能太贪心,毕竟租房的人也不容易啊。

退休干部

孟先生:房租涨跌要看市场供需变化

说实话,房屋出租回报率仅有4%左右,相对于房价的大幅上涨,如今上调点房租是自然的事,房租不是太高了,而是太低了。再说了,房租涨跌那是市场经济的事,也要看供应和需求如何变化,毕竟,价格是反映市场优化配置资源的晴雨表。

某媒体人

楼市观澜

“便利经济”呼唤政策扶持

社区商业一直被看做是“便利经济”,可以说是商业地产最早、最基本的形态,相较于大型购物中心,常常被大商家看做小舞台而不把它放在眼里。

不过,小舞台里亦有大商道。近几年来,郑州社区商业投放面积在全市商业零售面积中所占的比重越来越大,甚至连家乐福、沃尔玛等品牌连锁企业都决定进驻社区。

这自然是利益的驱使。有数据表明,在郑州,一个人每天如果花掉20元,那么,其中就有6元到9元是贡献给了社区商业。

随着社区商业品质的提高,这个比重还会越来越大。

但与一线城市相比,郑州的社区仍有诸多不足之处。一线城市的社区商业已经基本成熟,大型商业设施多由知名连锁企业经营,有着较成熟的运营体系,企业自身实力可以支撑门店的扩张。

而在郑州,社区商业配套主要由楼盘底商和社区周边大型商业设施组成。对于大多数擅长在住宅领域开发的地产商而言,商业配套建设和运营始终是其软肋之一。

大致相同的路线是这样的:楼盘售出后,开发商会将底商出租或出售,但无论哪种形式,商户都希望尽快收回成本,降低经营风险,于是多数人选择做餐饮行业。

当一个楼盘出现多家餐厅时,不仅造成同质化竞争,该社区的商业配套也没有具备应有的多元化服务业态。

一般情况下,新楼盘需要3~5年才能住满,如果不能对底商合理规划,很多商铺都难以熬过这段时期。

而社区商业承担的不仅仅只是商业功能,也在一定程度上肩负着完全小区配套、服务社

区居民的责任。在这个层面上,社区商业也具备着民生属性。

因此,发展社区商业,不仅需要开发商的努力,也需要更多的政策扶持。

社区商业不宜完全按照市场化运作,相关部门应将其作为城市公共设施进行整体布局、合理规划,并给予减免租金和税收的政策支持。

比如,政府可以发挥主导作用,整合临近楼盘之间的资源,避免开发商在大盘商业配套上各自做各自的规划,丰富本区域的商业业态,更好地服务于社区居民。

值得欣慰的是,社区商业也越来越受到政府部门的关注。从2007年开始,河南省商务厅就制定了省级商业示范社区评选标准,并推荐优秀社区商业参选国家级商业示范社区评选活动,促进了社区商业的规范发展。

晚报记者 袁瑞清