

磊语不休

主持人:王磊

新拆迁条例缘何面临难产?

《国有土地上房屋征收与补偿条例(征求意见稿)》(下称《征求意见稿》)公布至今,已过半年。新拆迁条例何时出台,还是个未知数。各地不时发生的强拆事件强化着公众的担忧:新拆迁条例是否难产,会否“胎死腹中”?

点评:强拆屡禁不止,新拆迁条例难以出台,都是因为土地溢价实在太高,对于既得利益者的诱惑无可抵挡,土地财政、附着在土地财政上的新投资规划与部门、个人利益,与土地密切相关。

开发商囤地不止暴利难终结

一个去年全年净利润只有4.03亿元的上市房企,却因为拥有拿了5年而未开发的土地,凭空可以生出228亿元的利润!在日前国土部出台囤地“黑名单”报道引发市场广泛震动的同时,泛海建设涉嫌囤地被指利润空间高达200亿元,无疑为房企囤地谋取暴利的现象提供最有力的注脚。

点评:眼下暴露出的囤地乱象可见,如果不在土地开发方面严格监管动真格,单纯地加大土地供应,只会为房企堂而皇之地囤地提供更多的方便。如果囤地而不开发的牟利模式不被有效遏止,实在难言中国房地产的暴利时代将终结。

上海或推REITs为公租房融资

上海浦东方面正在酝酿推出一只房地产信托投资基金(REITs),以用于保障性住房的建设。据了解,目前浦东金融系统、上海市住房保障和房屋管理局以及建行上海分行都参与这只保障性住房REITs的酝酿。有迹象显示,浦东方面可能将以公共租赁住房作为保障性房产REITs的融资主体。

点评:上海将商业地产REITs方案改为保障性房产REITs方案,与当前的宏观调控有关。考虑到国家政策对保障性住房较为支持,为使方案早日获批,强调保障房概念适逢其时。

地产四巨头认为楼市渐回理性

9日,万科、保利地产、金地集团三大房企公布了半年报,加上之前的招商地产,地产“四大龙头”半年报“到齐”。尽管遭遇房地产调控,但上半年四大房企净利润均实现同比上升,合计实现净利润超67亿元。对下半年房地产市场的走势,四大房企均提到“回归理性”。金地集团更是认为,随着房地产调控的深入、竞争的加剧和供应量的增加,房价进一步下滑或“顺理成章”。

点评:市场供应量的上升将推动调整继续深化,房价的进一步下滑可能将顺理成章,更为理性的定价又推动交易量恢复平稳,促使市场在新平台上达到均衡。

吹大商业地产泡沫危害更大

国家严厉调控房地产市场的政策出台后,内地一、二线城市楼市出现调整,新建和二手商品房交易量大幅回落,房价也有不同程度地下调。在一些地方,又有人鼓动投资炒作商业地产,认为目前是投资商业地产的“黄金时期”。

点评:所谓“目前是投资商业地产的黄金时期”的说法,完全是利益集团的渲染。内地主要城市商业地产的泡沫比住宅市场的泡沫更大,而这种泡沫主要表现为总量严重过剩。



聂梅生:房企资金充裕度正逐月下降

尽管去年房地产行业的“牛市”让开发商回笼了足够的资金,然而随着调控的进行,房企资金充裕度正在逐渐收紧,房地产行业已出现“快差钱”的现象。资金充裕度是当月房地产投资和房企资金来源的比率。数据显示,去年房企的资金充裕度是1:1.6,十分充裕。而到今年一季度更是非常惊人,为1:2.5。随着楼市调控的进行,这个数值逐步下降,3月至6月份的资金充裕度分别为1:1.7、1:1.6、1:1.4、1:1.1。资金充裕度的下降很大一个原因是由于开发商在房地产投资方面的加大。6月份的房地产投资达到5830亿元,远远超过去年的月均水平3000亿元,如果8月份仍然这样投资,资金充裕度将会继续下降。



易宪容:空置率不是哥德巴赫猜想

尽管房地产利益的局中人从技术条件上否认所谓“国家电版住房空置率”,并利用国家统计局的“模糊数据”为“无泡沫论”撑腰。但几家媒体对空置率做的调查却是从现实中来的,与现实生活相符合,更能说明空置率到底是怎么回事。空置率不是“哥德巴赫猜想”,空置信息的获取并没有困难到无法获得的程度,能不能查出来就看有没有作为。其中中央电视台的调查报道就体现了电视媒体为大众服务的责任。但愿我们国家媒体在这场房地产市场激烈的利益博弈中,更多地站在国家及民众利益的立场上,对国内房地产市场的现象做更多合理的可信的解释。

随便看看 抢沙发 邀请好友

新浪认证

32 关注 981015 粉丝 2554 微博

+ 加关注 推荐给朋友

聂梅生:中国工商联住宅产业商会会长
易宪容:中国社会科学院金融研究中心研究员



面对城市化 还有多少“小学生”?

近日,因一句“20年拆一半”,住房和城乡建设部政策研究室主任陈淮成为众矢之的。在引起热议后,他接受媒体专访回应质疑:“20年拆一半”和建筑质量、是否达到规定使用年限无关。说的是特殊历史条件下形成的住房状况。比如说特殊时期的过渡房、简易房等,同一历史时期的住房,是否拆当然要视具体情况而定。

当然,不可否认,人们的口口相传难免夹带着主观倾向性,暂不论这个说法的全面、正确与否,只放眼看看我们生活的城市。

城中村改造已不再是一个新鲜的命题,对于城市化发展而言,这样摧枯拉朽式地建设无疑是有益的,它能够用现代、时尚的建筑群替代以往的脏、乱、差,不仅更新了面貌也带来了有序地繁荣。

然而,轰轰烈烈的旧城改造,又并非都会取

得尽如人意地完美。

“容积率太高,楼栋之间距离太密,商业大多又颇为凌乱,居住舒适度不高……”在房地产网站论坛上,这样的帖子并不鲜见。

在陈淮看来,1999年以后的房子,是城市中真正能够长期保存的一些建筑物,了解房地产知识的人大都知道,1998年我国房改,取消了住房实物分配,房地产市场化由此真正开始。

但纵观当前市场上,有十年房龄的产品大都呈现出沧桑的面孔,有报道显示,我国是世界上每年新建建筑量最大的国家,每年20亿平方米新建面积,相当于消耗了全世界40%的水泥和钢材,而只能持续25~30年。

这与英国建筑平均寿命可达132年,近邻日本对建筑的要求50年相比,尚有距离。

除了楼脆脆、楼歪歪等质量问题,江苏一个

建成于2003年的小区,甚至接到了拆迁通知,原来是土地使用权被二次出让。

“我们始终对城市化、城镇化的规模和速度估计严重不足,对这样一个历史进程的规律严重缺乏了解。”谈及“短命建筑”,陈淮直言。

如果说眼下正在改造的城中村、小产权房问题也是制度之后留下的后遗症,那么户型设计、社区规划、房屋质量等出现“不过关”的问题,大抵就与开发商、承建商甚至主管部门的责任相关联。

不过,即便面对不完美的建筑,“一拆了之”也不见得是最好的办法,还可以采取一些能够帮助其完美的举措。因为拆了重建,不仅带来建筑垃圾,也会增加建设成本,推高房价,更会抹去城市发展特有的文化记忆。

晚报记者 王亚平



买房,说说坛子里那点事儿

游乐汇

“姐享受的是生活,不是房”

聊完了买房时的烦心事,群友们都成了“患难之交”,闲暇时外出郊游、打球、K歌来“躲避”烦恼,用他们的话说,“远离烦恼,莫谈‘房事’。”

眼下的大型社区的业主生活可谓丰富多彩,足球队、篮球队、街舞社团、麦霸联盟等自发组织屡见不鲜。

除此之外,陈军所在的社区,还经常组织真人CS活动。而各种各样的体育、文娱活动,增进了业主间的交流,也充实了业主的业余生活。

在论坛里,经常会有业主们参与活动的信息和照片发出。“不只这些参与者感到愉悦,即使是旁观的业主,看到未来的邻居们多姿多彩的生活,也感到很开心。”陈军骄傲地说。

除了论坛,业主们还有另一个网络家园,那就是QQ群。群里成员的名字,全部以各家的楼号、单元号,及门牌号组成。同时,群里会及时通报小区的各种情况,也包括一些生活常识,衣食住行方面的知识等。

为了更好地维护业主的权益,交房尚有一段时间,在陈军所在的论坛里,就有业主提议,成立临时业主委员会。

该帖写道:“本临时业主委员会宗旨:在新兴国际文教建设过程中以及建成之后,为广大业主争取最广泛的合理利益,包括但不限于环境、建筑、装饰装修、教育、小区规划、小区安全等方面……”

此帖一发,很快就得到了业主的积极响应。目前,该社区的临时业主委员会已经成立,并肩负起自己的职责。

无间道

“猜猜谁是卧底谁是奸细?”

虚幻的网络世界里,社区网站就像业主随心所欲的“心灵家园”,当然,也不乏一些窥探“情报”的“卧底”和“奸细”,一场楼市“无间道”正在上演。

原先,在业主论坛或者QQ群里,开发商时不时混进队伍扮演起卧底的角色,因为,作为开发商,他们想及时了解业主的“思想动态”。

然而,陈军所在的业主论坛里,入群很容易,没有什么“关卡卡”,而所谓的“奸细”,也不是来自社区的开发商,而是开发商的竞争者。

有一篇帖子的内容是这样的:某社区的开发商一直在宣传该小区是一个多么好的小区,如果有这样一群保安做物业,我想你们以后在郑州的名声也不会好的!

其他业主纷纷跟帖道:“你是遇到啥事儿啦?”“把事情的过程说说,大家帮你评理!”“楼主你受啥委屈了?”然而,时间已经过去一星期了,也未见发帖者说明事情的缘由。于是有业主猜测,莫非是“标题党”,是忽悠的,是该社区的竞争对手?

陈军说,也许是他们的社区卖得太好了,遭到了竞争对手的嫉妒,于是有人“跑到”论坛里煽风点火。

楼市观澜

最近,市民冯女士发现,老公陈军有事没事就爱泡业主论坛,晒晒趣事、吐吐郁闷、分享心得,还时不时参加论坛组织的活动。每每提及论坛,陈军的自豪之情溢于言表,他说:“我们论坛,人气旺得很,最多会有1148人同时在线,论坛就像业主的‘家’,很和谐、很贴心。” 晚报记者 梁冰

学习帖

“哥买的不是房,是烦恼!”

最近,论坛里有一个帖子热得烫手,上传的图片是一群扯着横幅的年轻男业主,横幅上写着“哥买的不是房,是烦恼!!”而另一张照片上则是一群女业主,她们手中的横幅内容是:“姐说:没新房,就离婚,杯具!”两幅图片鲜明对比,十分刺眼。

这则帖子之所以受人关注,原因是,楼房质量不达标造成了延期交房,影响了婚期,房子的罪过太大了。

于是,社区里有人发了个帖子,叫“关于每月的工程进度我有话要说”,此贴一发,立刻引来“支持”无数。

该业主在帖中真诚地写道:“这样就算是光字没有图片,我们大家也会是很喜欢的……希望你们(开发商)能把我们看不到的,想了解的,及时告诉我们。”

对于开发商的每次跟帖,都有人表示赞赏。“开发商的温情提醒,多一些人文关怀,会让我们这些惊弓之鸟一样的‘房奴’心更安一些。”业主一克拉眼泪如是说。