

楼市静距离

提速 资金瓶颈破解 保障房建设有望提速

保障房建设的资金短板有望被补齐。记者6月20日获悉,《关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》已经下发至地方政府和有关部门。其中明确,各地按有关规定进行规范后继续保留的投融资平台公司申请发行企业债券,募集资金应优先用于保障房建设。分析人士指出,这意味着地方融资平台将为保障房建设“护航”,保障房建设专项融资瓶颈有望得到突破。在此背景下,预计保障房融资会快速启动,保障房建设也将大提速。

点评:这么多年卖地的钱都到哪里去了?

地王 楼面价直逼4万元 全国最贵宅地义乌造

当限购令“凉水”浇灭了二、三线城市楼市的过度热情时,三、四线城市的市场却日益发烫。据杭州网6月20日统计显示,6月15日,浙江义乌雪峰峰路与望道路西南侧的一幅地块以2.26亿元成交,楼面价高达每平方米39545万元,刷新了全国住宅类地块单价“地王”纪录。

点评:做义乌人压力好大。

高价 上海再现高价房 单价24万元

位于上海松江的别墅余山月湖山庄近日推出每平方米24万元的房源报价,这是目前可查的沪单价最高住宅。2004年该项目曾推出19栋独栋别墅,当时网上报价为每平方米1.2万~5.6万元。7年时间,最高单价房源报价已增加了240%。有开发商称,如此高价或与预售申请制度有关。

点评:价高者低一样卖不动,不如趁机把价格往上顶。

主持人 陈静



北京市朝阳区土地储备贷款的每天利息,就相当于购买一架飞机。据昨日的《21世纪经济报道》报道,从2009年至2011年5月,北京市土地储备贷款总规模已经超过2500亿元。从2011年初开始,大规模还本付息已经开始,每月需还本付息在100亿元以上,而今年1~5月,北京土地出让总收入不过250.61亿元。而朝阳区土地贷款,每天需要偿还的利息在1300万元以上。土地出让收入难以支撑还债的险局已经出现。

点评人:梁冰

楼市观澜

# 土地市场“集体焦虑” 症结需向哪里“下刀”?

土地曾经被认为是驱动房价不断上涨的主要原因,随着楼市不景气状况的持续,这个上游市场已经明显感受到寒意。

尽管无论开发商还是业内专家,都认为眼下是最好的拿地时机,但开发商拿地兴趣已经因为调控政策而大打折扣。

而上述北京的土地市场或许是全国的一个缩影。据中国房地产信息集团披露的研究数据显示,2011年5月,尽管不少城市的土地成交面积较上月有所上升,但相比去年同期,有六成城市的土地成交面积和成交金额同比下降。

今年1至5月,多数城市的土地成交面积和成交金额同比有所下降,土地市场整体表现仍较为平淡,尤其以北京、杭州、上海等房价较高的城市的土地市场降温最为显著。

严厉的调控政策仍会持续下去,限购等政策不会轻易在年底退出,企业在这种预期下,自然不会有大规模拿地举动。

另外,开发商参与土地买卖的积极性普遍不高,还存有一些特殊原因。如在商品房用地中配建保障房,北京市采取比例不低于5%,而郑州则为10%。在较低的利润率之下,必然使开发商的拿地热情降低。

目前,中国的土地财政主要依赖扩大新增建设用地规模,通过土地的出让来获取收益,地方政府主要的建设资金来源于土地出让收入,这样客观上促使了多卖地、快卖地、早卖地、贱卖地,牺牲了子孙后代的利益。

而市场经济比较完善的国家土地财政主要来源于土地保有的税收环节,不是依赖土地的

增量环节。因此,国土部有关官员表示,中国要学习研究借鉴发达国家的经验,从机制上来研究土地财政的问题。

而在北京的土地财政危局中,北京市有关部门正在研究一系列对策,如加快推地大力推出包括CBD核心区地块在内的精华地块,提高投标价格得分在评分中的权重,以及求助保险资金借新还旧等。

然而,土地储备中心和保险资金进行合作,虽然能在一定程度上缓解政府的资金之困,但这也只是把今天的问题拖延到明天。“因为还了银行的钱,却又重新欠了保险公司的钱。”并且,保险资金相较而言规模太小,难以从根本上解决政府的融资问题。因此,要根本解决问题,还需向体制开刀。开放项目,出让国有股份,引进社会资本。

## “微”言大义



谢逸枫 V  
粉丝 3892 人

### 房价

谢逸枫 V:北上广深5月份房价依然未现下滑,继续上涨。“5月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”报告显示,5月份中国70个大中城市中,新建商品住宅、二手住宅价格环比(比上月)下降和持平的城市数量均比4月份有所增加。

跟帖:目前的房地产市场依然处于僵持阶段,价格调整主要是结构性的,部分城市成交有所反弹,但总体仍低迷,价格胶着。



新浪地产 V  
粉丝 107819 人

### 融资

新浪地产 V:进入6月,土地市场略微呈现回暖迹象,但土地供应出现大幅降温。在调控影响下,房企的资金链普遍吃紧,信贷、信托融资等受到限制,各种房地产金融创新也开始抬头。房地产私募基金也可能成为未来房地产企业资金的核心来源之一。

跟帖:房地产私募基金成为未来房地产企业资金的核心来源之一,这个很难。



杨红旭 V  
粉丝 33080 人

### 新政

杨红旭 V:住建部告诫房企莫抱幻想,调控继续从严!这是住建部政策研究中心副主任秦虹的观点。而上周另一副主任王珏林指出,目前没有适度放松的客观条件,但也不会出台更严厉政策。两位副主任观点有点差异。陈淮主任曾表示过:这机构非政府部门。但媒体就喜欢让他们代表住建部!官方在哪?

跟帖:关键政策也不是住建部出来的吧。

只言片语,却是一种平等的力量

## 美景鸿城·鸿福“2011幸福话剧年”持续进行中

# 继《疯狂十小时》之后《海家班》爆笑上演

### 上周六晚,《海家班》赢得经久不息的掌声

继5月21日美景鸿城·鸿福“2011幸福话剧年”首场演出《疯狂十小时》激情开演、震撼中原之后,第二场精彩演出《海家班》也于6月18日晚爆笑上演。

当晚不到7点,省人民会堂的演出大厅内已经坐满了人,大家在热情期待着《海家班》的演员。

7点30分,演出正式开始,明星荟萃,引人注目。该剧主要讲述一个名叫“海家班”的话剧团,半年都未曾开工,在单位就要维持不下去的情况下,终于有人投资了。经过话剧团的努力工作,成功排演了一部外国话剧《老实人》。就在导演、演员齐庆贺之时,投资商“打爹力”酒业的钱总,带着小蜜香娜娜前来视察。

著名大导演竟然无条件满足投资商“村主任范儿”的各种雷人要求,不仅要在演出植入酒业广告,还要临时换演员,一时间,演员对于自己新换的角色不适应,又加上从未演过戏的香娜娜……笑料迭出。

演员专业细腻的现场表演,引起了现场观众的强烈共鸣,多次赢得大家经久不息的掌声,《海家班》也让大家充分感受到了话剧的无穷魅力。

“这场话剧有临场换角的雷人事迹、史上最植入广告、赤裸裸的桃色交易、不厚道的‘老实人’、一对露水鸳鸯,内容很丰富,笑点很多,真的很精彩,给我留下很深的印象。”市民老陈在看完演出后这样感叹说,“希望以后郑州能够多引进一些类似于此的精彩话剧,丰富大家的精神世界。”

从话剧中感悟生活,从生活中品味话剧。据了解,美景鸿城·鸿福“2011幸福话剧年”活动从5月21日开始,到12月份结束,共有10场不同主题、不同内容的话剧演出将不间断地在河南人民会堂上演,幽默剧、爆笑剧、都市情感剧、时尚爱情剧、经典儿童剧,可谓好剧连连。10个剧目全部是经过北京、上海等发达市场检验过的火爆剧目,其中不乏经典之作。

### 美景鸿城,不断践行文化地产的价值观

美景置业让话剧这一饱含文化内涵的艺术形式走进了人们的视野,融入了人们的生活,甚至正在悄无声息地改变着人们的生活方式,提升着人们的品位追求。看似一场小小的话剧,却带来了一场文化品位诉求的革命。

然而,作为一个开发商,为何会在艺术追求方面同样不懈努力?作为本土的知名房企,近年来,从“150万平方米新中原精神城邦”美景鸿城,禅意人居美景菩提、纳帕葡萄酒主题庄园、牵手伏羲山,到蔡琴、郎朗、于丹、二月河、费玉清等文化、艺术名人先后走进美景鸿城,一路走来都在阐释其文化地产事业的价值观。

“幸福话剧年”活动的开启又与美景鸿城这座“150万平方米新中原精神城邦”有着异曲同工之妙。不仅是对传统文化的追求和回归,更将新时代精神融入其中,让其与现代人的生活完美契合。

美景鸿城,取“和谐、高远”之愿景,展“新中原,新精神”之宏图。美景鸿城从规划之初,就充满了原汁原味的“幸福”味道。整个项目的规划与设计,对幸福人居的精粹进行了重点把握和深刻解读。

美景鸿城这座满载着幸福梦想的城邦,是中原文明继承与发展的最好典范。她将传统中原文化符号融于建筑之中,又将中原悠久的居住文明进行再度升级,用人性化的建筑完美诠释着属于当代人的幸福。从一期“鸿韵”到二期“鸿图”,再到收官之作三期“鸿福”,美景鸿城一次次将“幸福”播撒在中原大地。

较高的立意和精心的打造,使得该项目成为购房者关注的焦点,尤其是传统文化和现代建筑理念巧妙地融合后,使美景鸿城呈现出了独有的气质。正在销售的三期“鸿福”不仅延续了一二期的中正、大气的布局特点,又有一定的创新和升级,为居住者打造一种健康、和谐、尊贵、优雅的生活方式。



美景鸿城楼盘效果图

相关阅读

美景鸿城·鸿福2011幸福话剧年仍在持续进行中,7月9日来自德国的奥尔夫音乐教学,经典音乐儿童剧《月光历险记》将于河南省人民会堂暑期档梦幻上演。