

明年下半年是开发商的“高危期”

■声音

任志强:买房,三类人三种“承受力”

什么样的住宅算是“可承受”?北京市华远集团总裁任志强将购房群体分为三类:一类是有完全支付能力的;第二类是完全没有支付能力的人,应该纳入社会住房保障;第三类是有局部支付能力的人,也是市场中最活跃的一类,他们要通过政府帮助才能买得起房。

张鸿雁:多数人买得起房才叫“和谐”

南京大学社会学系副主任、教授、博导张鸿雁认为,“和谐城市”一定是多数人买得起房。应该针对现有城市中的低收入群体的总量和低收入面积人群的总量,有针对性地开发经济适用房,控制房地产市场的价格。

孙飞:房价泡沫是因为政府缺位

“住房不但是商品,也是公共产品。”中国人民大学经济学博士孙飞认为,企业有盈利的本能,政府则要承担起保障责任。“中国房地产市场总体是和谐的,但是最近几年稍微忽视了保障体系的建设。”因为保障体系没有完善起来,一些一线城市出现了房价的大幅上涨,出现了较大的泡沫。

快报记者 郑春平 尹晓波

“开发商最难熬的日子还没到,2009年~2010年才是关键。”苏州和济置业董事总经理梁口昨天在论坛上称,只有推进廉租房建设制度,才能真正解决高房价问题。南京大学不动产研究中心主任高波教授也在论坛上表示,近一两年,中国房价仍保持稳中有降,“房地产固然重要,但我认为应该先救股市。”

开发商的“高危期”还没到

现在,正值开发商们犹豫

不定的时期,梁口认为:“这是因为现在还不是开发商最难熬的时候,土地拍卖最火、地价最高的时候是2007年下半年,这个时期拍出了很多地王,而银行给开发商的贷款年限一般是2~3年,也就是说2009年下半年~2010年下半年才是开发商最困难的时期。”

梁口毫不讳言,明年下半年开始,银行会陆续向开发商催款,开发商真正进入了资金链断裂的“高危期”。

先救股市 楼市才有救

开发商有的买赠,有的降价,有的跟着买房人一起观望,高波认为,只有市场信心恢复,才能救楼市。因此,他呼吁,在金融危机面前,政府应该先救股市。

高波坚信,中国楼市全局泡沫不会破灭,未来1~2年房价会保持稳定、稳中有降。同时,他表示:“2009年的这个春节,将是一个关键的时间段,开发商过不过得了年关

很重要。”

楼市冷到极点的时候,政府已经仗义地出手相救了。可是,高波教授却认为,相对楼市而言,政府更应该先救股市。

“股市跌破1700点,投资者的资产大幅缩水,他们对市场毫无信心,怎么可能买房子?”高波说,只有股市企稳、回升了,市场信心回来之后,资金才能被激活,才能从根本上解决楼市的问题,否则资金都死在股市里。

快报记者 张波

■应对

利益与责任 两者如何兼顾?

房地产商追求利润符合一般市场经济规律,如何做到经济利益和社会责任兼顾?中冶置业董事、法人代表、总经理侯宝旭以中冶置业独创的模式为例说,一方面促进国有企业、国有资产保值增值,另一方面要承担起央企在社会中应该起到的责任。

“保障性住房占我们整个开发比例的60%,同时也配套一些公建类、综合类产品。这就是第一种模式,由企业投资,政府组织拆迁,另外开发商组织施工、交付使用;第二种模式,就是和南京市政府合作的保障性住房模式。中冶在南京河西做了14平方公里一级土地开发,建造了150万平米的保障性住房,这种合作模式是企业 and 政府共同组建的团队。”

另外,作为保障性住房,中冶还在探索并实施另一套模式,即政府、企业、金融机构“三足鼎立”,由政府主导实施拆迁,企业筹备自有资金进行投资,后续资金是由金融企业来弥补缺口资金,目前这套模式正在南京下码头项目进行实施。

快报记者 尹晓波 郑春平

[关于节能]

“大户型”摆阔要不得

在建筑节能受到空前关注的今天,我们的住宅真的做到节能了吗?中国建设学会在世界城市论坛上组织了一场有关“当代建筑节能”的分论坛,中国建筑学会理事长、原建设部副部长宋春华透露,调查显示,目前中国已有97%的新建筑在设计中有节能设施,可是只有71%照图施工,29%的新建筑还是“不节能”!

宋春华表示,目前人们的消费理念有偏差,大户型流行;新建筑节能“欠账”严重,老建筑“旧账未还”;中国能源以煤为主,产生的污染物多;政策引导不足、法规约束

落后……这些都是目前建筑节能面临的主要问题。

宋春华说,户型不能盲目追求高舒适性,以少数发达国家超大型为蓝本是错误的,富国富人摆阔的生活方式要不得。比方讲某高端住宅用了节能设施,可三口之家住了150~200m²,这总能耗一算根本没下降,所以控制户型很必要。在最新的一项全国户型设计竞赛中,89.81m²的三室一厅二卫,以及76.88m²的二室二厅一卫、62.64m²的一室一厅一卫是获奖户型,其中76m²和62m²户型中间有一扇门,可组合成老少三代比邻而居。

快报记者 孙洁

节能绝不是豪宅专享

南京用节能设施最多的住宅是哪些?锋尚国际公园、朗诗国际街区……可它们的价格呢?1.5万~3万/m²,普通市民能买得起吗?在昨天召开的当代建筑节能论坛上,来自深圳的国际建协建筑与可再生能源工作组委员叶青就表示:实际上很多节能效果都可以通过规划以及楼盘设计之初的巧妙调节来达到,根本不需要花太多钱,成为楼盘为自己“贴金”的手段,节能环保住宅绝不是5%的高端住宅的专享。

建筑要节能怎么可以“不花钱”?“比方降噪,深圳的廉租房体育新城一面临公

路,在这里小区就建了一排高层,朝路的那面设阳台,把护栏做成水泥实心的,再加上隔音材料,这就减了10分贝;临街面安排厨房卫生间,卧室面朝小区内的花园,规划户型调一调就解决了全小区的噪音问题。”叶青介绍,该小区还通过规划排位置,实现了每户大寒不低于3小时的日照标准,这在30~60m²的中小户型较多的小区里非常难做到。记者了解到,南京目前高层建筑的日照最低标准仅为大寒日1小时,虽然南京的自然日照时间不如深圳,但依然显示出差距。

快报记者 孙洁

东南汽车 SOUEAST

Power 动力 助力

V3 赛悦 领先采用三菱技术 1.5L MIVEC 发动机,以澎湃动能为人注入无穷助力! 人生第一步,要悦随行

东南 V3 赛悦 越级登场 震撼价 5.98 万元起

● 采用三菱技术 1.5L MIVEC 发动机 [高分低耗 节能环保 动力强劲]

● DVD+NAVI 电子式 卫星导航系统 (选)

● 新动力转向助力系统

● 苏州东南汽车销售有限公司 东奥南路49号旗舰店 0512-85645878 吴江分公司 0512-83389166 昆山分公司黄浦江4S店 0512-57720066 昆山分公司城北展厅 0512-57788700 常熟店 0512-52839300 木渎4S店 0512-65525288

● 无锡东南汽车销售有限公司 太湖展厅 0510-88090662 利奥展厅 0510-82121068 东方展厅 0510-82121308 宜兴分公司 0510-87226576

● 南京东南汽车销售有限公司 中电园4S旗舰店 025-82163188 中山南路4S店 025-82288010 淮安分公司 0517-83906919 如皋金城 0513-83310680 盐城东泰 0515-88205757

● 扬州东南汽车销售有限公司 扬州东泰4S店 0514-87290880 泰州东泰分公司 0523-88806893

● 常州东南汽车销售有限公司 南横展厅 0519-86575028 新北展厅 0519-85155228 余庆展厅 0519-82311183

● 江苏瑞通汽车销售有限公司 江苏瑞通4S 0510-80303330 ● 徐州北奥汽车销售有限公司 0516-83872550

东南(福建)汽车工业有限公司 www.soueast-motor.com 8008581868 / 400811868 V3 赛悦网站: www.v3-lingyua.com

CCTV 中视购物 CCTV HOME SHOPPING

11.21 CCTV中视购物 携手企业共谱辉煌

CCTV中视购物产业联盟大会暨高峰论坛

新渠道、新势力、高规格、高品位 振兴产业,共享商机,同创辉煌,共赢明天

- 面对国际金融危机影响,中国企业如何有效规避风险,渡过难关?
- CCTV中视购物特邀国家广电总局、国家工商总局、国家统计局、行业协会有关领导和知名专家学者、产业领袖,共同探讨产业政策走向、企业发展战略,把脉和发现独特的市场机会。
- 11月21日,中视购物与各行业领先企业相约北京,通过高峰论坛广交朋友。为信誉良好的优选企业提供优惠的合作条件和强势的频道资源,共商整合营销“蓝海”计划,为合作厂商创造事业腾飞的巨大商机。
- 中视购物作为中央电视台独有的电视购物平台,勇于承担产业责任,斥巨资,倾全力,为企业襄助公益性优质媒体平台,带动产业链,创造新价值,开辟蓝海市场。
- 中视购物是最具诚信的电视购物,秉承“教买不叫卖”的营销理念,通过最具公信力和影响力的央视开路频道、CCTV中视购物24小时专业数字频道、电子商务网站、型录这一立体营销平台,为消费者严选商品、创造品质生活。
- CCTV中视购物频道开播两周年之际,以央视开路媒体为先导,大力推动数字频道全面进入国内大中型城市,同时开辟几十家中精品卖场。企业通过中视购物立体营销平台传播品牌、迅速覆盖全国,第一时间真实、详尽阐释商品,做到深度营销,强力拉动企业商品销售,迅速构建企业覆盖全国的营销网络,使产品直达千家万户。

主办单位: CCTV中视购物
会议时间: 2008年11月21日 上午9点
会议地点: 北京香格里拉饭店 新阁大宴会厅
会务热线: 010-59801188
会务手机: 13701238115、13701366593、13701028717
更多招商信息请登陆: www.igocctv.com