

央视调查北京楼市:

开发商普遍感觉日子不太好过



国家十大产业调整振兴规划出齐,房地产业终究没能赶上末班车。房地产业该不该列入?目前的房地产业究竟是一个什么状况?问题的症结在哪里?该如何解决?这些成为近期的热门话题。日前,带着一系列的问题,记者调查了北京楼市的现状。

据央视经济半小时

◀多家楼盘延期交房

楼盘优惠促销广告▶



观察

房子不应该是奢侈品

对于所有的人来,房子是一种必需品。但在现实生活中,房子却成了一种奢侈品,因为绝大多数老百姓要掏半辈子的收入才能买得起一套房子,房价每涨一块钱,许多工薪阶层的背上仿佛就多了一块砖。

必需品变成了奢侈品,这说明我们的房地产政策出了问题。事实证明,如果消费者对物美价廉住房的需求不能满足,房地产开发商自己也不可能带着暴利走得久远。

当前中国楼市的种种扭曲,正是因为我们把必需品当成了奢侈品卖。要想走出困境,一方面需要开发商断臂自救,该降价就降价,该打折就打折,不要再指望过高的利润,在现在的情势下,如果还和消费者扛着,其实是和自己过不去;另一方面,我们的房地产政策需要认真反思和重新调整,楼市的巨大泡沫是怎么形成的,为什么它会成为威胁中国经济的毒瘤?空置面积不断累积,为什么房价还能持续上涨?新的房地产政策应该对这些问题给出清晰的答案。

声音

住房和城乡建设部部长:

几乎所有家庭都难以承受房价飞涨

“2007年下半年我国市场化的住房价格飞涨,除了极少数高收入家庭外,几乎所有家庭都难以承受,因此房价已经到了必须调整的时候,世界金融危机催化了这个调整。”面对民建中央两位副主席的到访,住房和城乡建设部部长姜伟新直言不讳地说。

2月23日上午,全国政协副主席、民建中央第一副主席张榕明,民建中央副主席辜胜阻带领住房保障专题调研组来到住房和城乡建设部走访座谈。

据《第一财经日报》

调查

楼盘延期交房 业主担忧开发商资金链断裂

位于北京通州区的世纪星城二期住宅项目,曾被开发商自称是“亚洲最长的单体建筑”,2月23日,当记者来到这里的时候,发现这里已经停工很长时间了。

在这里,记者碰到了前来看房的业主张明泉,他告诉记者,这个项目的交房时间本来应该是2008年7月,就在他满心欢喜准备搬进新居的时候,听说了世纪星城延期交房的消息。

张明泉说:“以为要交房了,然后我就跟我媳妇来看,说我们的房屋由去年7月底延期到了12月底交房。”

延期五个月交房,尽管给张明泉带来了一些失望,但他也认了。然而,到了2008年底,让张明泉意外的

是,交房日期又延期到2009年9月底。

记者了解到,世纪星城二期整栋楼共有住宅2346套,“延期交房”涉及其中已经销售出去的570多套房源。

张明泉说:“我觉得开发商资金链断了。现在最大的担心是怕这栋楼成为烂尾楼,开发商破产。”

世纪星城的总裁助理程天庭说,其实开发商也不愿意延期交房,因为每延期一天,他们都得按房价总额万分之一的标准向业主赔付。程天庭表示,由于奥运会期间对扬尘进行严密的控制,所以去年7月20日到9月20日他们全面停工。

记者注意到,奥运会期间停工只有两个月的时间,

可是世纪星城的交房时间整整延长了14个月,而且直到目前,仍然没有开工,这又是为什么呢?

程天庭告诉记者,工程延期是出于质量的考虑,并非是业主们担心的资金出了问题。

尽管程天庭矢口否认公司的资金链出现问题,但采访中,记者还是有诸多疑问,世纪星城目前的工程到底建到什么程度?还有哪些项目尚未完成?扫尾工程还需要多少资金?记者提出希望能到停工的工地看一看,程天庭拒绝了记者的请求。

调查中记者发现,除世纪星城外,通州本岸、阿尔法社区,以及西南五环的沸城等多个楼盘,也出现延期交房现象。

访谈

资金短缺不是个别问题

北京多个楼盘出现延期交房现象,这背后到底会不会隐藏着开发商资金链的难题呢?为此记者专访了北京市房产经理人联盟秘书长陈云峰。

陈云峰:“房子差那么一点就造好了,可就是交不了得延期,为什么?实际上还是资金链的问题。”

记者:“在这个联盟300多家开发商里面,资金链比较紧张的占多大的比例?”

陈云峰:“现在资金链不紧张的几乎没有,然而大家

也没说紧张得会过不去。但是我感觉普遍日子都不太好过,原因特别简单,通过去年上市公司的报表可以看到,完成的销售额都相当于计划的一半,也就是有一半的房子形成了库存,压到今年来了。”

摩根士丹利中国策略师娄刚表示,他们曾经作了一下简单测算,目前房地产全行业的流动资产基本上不足以偿付整个行业在一年以内到期的银行借款。开发商资金短缺是一个普遍问题,不是个别问题。

救楼市不是救房价

房价到底该涨还是该跌?楼市到底应该往什么样的方向调整呢?

娄刚:“我觉得没有必要去拯救房价,房价该跌多少就让它跌下去,房价跌了,中国的老百姓是有刚性需求的,现在不买房子就是因为房价不跌。”

娄刚认为,不救房价并不意味着打压楼市,房地产行业

涉及下游的钢铁、建筑等57个行业,它的兴衰对中国经济的影响是举足轻重的,救房地产业是毋庸置疑的事。

陈云峰:“房地产行业必须得救,必须大力度地救,必须采取各种措施以组合拳来救,但是并不是救高房价。”

陈云峰认为,北京的房价仍有10%左右的下降空间。

大幅打折销售 开发商急于套现

现在很多开发商都面临着手头缺钱的困境,有的开发商甚至连三个月的银行贷款都还不上,现在他们最重要的现金源头就是销售市场,只有房子卖出去,手头才会有钱支付给银行。然而,在眼下低迷的楼市里,开发商怎么才能把手里的房子变成现金,以解燃眉之急呢?

“联排现房别墅,直降150万元”,在北京市亦庄经济开发区,记者看到几家楼盘的降价宣传牌非常醒目。

珠江投资集团北京地区公司营销总监钱柄良说:“我们的别墅现在是直降150万,有些户型直降了200多万。”钱柄良告诉记者,去年,珠江地产的促销手段主要是送车位和物业费。今年春节后,他们的促销手段也变成了直接降价,与别墅一起降价的,还有普通的住宅。

不仅在北京,珠江地产还选择了深圳、广州、成都等8个城市,提供380套现房单位

以“惊喜价”特惠发售,期望能回收4亿元现金。

如果说珠江地产推出的特价房只是试水,缓解一下现金流紧张,那么随后记者分别在北京市望京地区、玉泉营的楼盘进行了调查,发现房地产开发商的降价、打折、促销,也不再是犹抱琵琶半遮面了,有的楼盘一降就是几千元。

方恒国际中心销售人员说:“我们从2月14日开始,推出了30套八五折优惠券,还是精装修,现在这个价格跟同区域的毛坯房价格相等。”

据北京房地产交易管理网的数据显示,2月8日至19日,北京期房每日成交量均保持在200套以上,商品房住宅整体销售套数环比增长近2成,其中期房商品住宅销售套数和销售面积双双上涨,涨幅分别达到55.69%、63.66%,

开发商降价促销带来了一些明显的效果,在北京这几家降价促销的楼盘,记者了解到,一些价位低的特价房一经推出就被抢购一空。

记者也注意到,近期打折幅度在30%以上的楼盘大多位于五环以外,五环内的楼盘打折幅度超过15%的只有很少的几家,三环以内的新楼盘几乎没有打折的。跟打折楼盘门庭若市的形势相比,价格坚挺的楼盘几乎清一色地门可罗雀。

如何在期货市场中盈利

没有大小非的压力,拥有四两拨千斤的效果,采用T+0交易的期货市场机会众多。

苏物期货公司将于2月28日(周六)下午2:00举办期货实战专题讲座,免费参加,赠送资料。地址:南京市鱼市街96号四楼(丹凤街招商银行旁)电话:025-83421355 83116138

海通证券

2009年春季投资策略报告会

——震荡中孕育着结构性机会

主讲人: 黄泽丰:海通证券策略研究分析师
唐文辉:海通证券电力设备行业首席分析师 “07年度中国最佳行业分析师”
杨红杰:海通证券有色金属行业分析师

主办单位: 海通证券研究所 海通证券南京业务总部

活动时间: 2009年2月28日(周六) 13:30-17:00

活动地点: 南京市湖南路47号凤凰台饭店三楼江南春厅

订票电话: 85827796 85827801 84416665

另 招聘渠道营销经理多名 咨询电话: 85827758 13585206895

Bank 中国光大银行 CHINA EVERBRIGHT BANK 阳光理财 值得信赖

产品名称	币种	期限	产品年收益率	起点金额	产品类型	投资方向	募集期
0902B计划	人民币	1个月	1.50%	5万元	债券投资理财产品	理财资金投向银行间市场国债与财政部发行的记账式国债, 人民银行发行的票据和国家开发银行、中国进出口银行、中国农业发展银行发行的政策性银行债。	09.2.27-3.6
0902A计划	欧元	半年	1.15%	5万欧元	保证收益型	理财资金投资于银行无风险资产, 以募集的理财资金本金为名义本金在国内外金融市场进行外汇远期交易和金融资产交易, 所产生的投资收益和未风险资产收益共同构成产品收益。	09.2.26-3.5
	澳元	半年	2.60%	8千澳元			

重要提示: 根据理财产品风险评级标准, 本产品为一星级, 风险低, 适合谨慎型(含)以上客户购买。 风险提示: 理财是投资, 投资有风险, 选择需谨慎!

网点	电话	网点	电话	网点	电话	网点	电话
分行营业部	84730218	白下支行	86649661	北京西路支行	83306792	新街口支行	84219186/84541560
中山北路支行	83533218/83533238	江宁支行	52109811/52109730	鼓楼支行	83199033	长乐路支行	52307811/52307809
珠江路支行	83699951/83360665	中山东路支行	86646317/86645447	和燕路支行	85637455/85634421	水西门支行	66677467/66677488

理财中心 84787666