



思潮

潮汐表:今年,房地产市场升温的大潮已势不可挡。珠三角、长三角乃至京津地区,楼市成交量普遍迅速升温,部分城市甚至回到了2007年的水平。

潮汐影响:对于楼市的这一轮行情,不少人给出的解释在于开发商的降价和消费者的刚性需求共同制造。但市场仍存在一些不稳定的因素,所以,不少业内人士认为,开发商、政府、购房者应该共同珍惜与维护来之不易的好行情。

新观点

施永青:开发商现在别那么鲁莽

“房地产商们必须要注意到社会功能,要依据社会需要去制定自己的发展策略。”近日,中原地产主席施永青先生就2009博鳌房地产论坛主题——“复苏与改变中的中国房地产新未来”谈了自己的一些新观点。

施永青先生表示,中国房地产的未来应该在于保障性住房与商品住房之间有一个协调发展。他认为,在中国经济结构调整,积极倡导内需的大背景之下,中国地产行业必须认识到这样的发展方向。

“房地产商们必须要注意到社会功能,要依据社会需要去制定自己的发展策略。”施永青先生说:“只有这样的发展商才能在中国有长远的发展,才能成为这个市场的领导者。”

施永青先生是在详细分析国际及国内宏观经济形势后得出上述结论的。他认为,在中国经济结构面临转型的大背景下,中国宏观经济的复苏是伴随着整个经济结构调整而同时进行的,此种背景要求释放社会购买力,而当前社会供应的大量高档住宅是不利于经济结构调整的。因此,施永青先生认为,开发商必须注意到房地产行业的社会功能,提供符合社会大众居住的产品。

“开发商不能够只是一窝蜂地建豪宅,也要根据市场和

社会的需要进行产品开发。现在在高端住宅尤其是别墅的空置量很大,这对中国而言是一种资源浪费。”施永青先生表示。

与此同时,施永青先生对当前土地市场的复苏表示担忧。其认为目前中国房地产行业的复苏是财政政策下的产物,其需要一个持续的政策支撑,因而不是不稳定的。

施永青先生认为,政策不稳定的核心因素在于当前国家宏观经济政策的制定所考虑的因素不仅仅局限于房地产行业本身,其更多的要考量整个世界经济环境的影响,而国家制定政策的着眼点则在于对整体经济运行情况的考量。

据此,施永青先生表示:“政府的政策不仅看中国,也不是看一个单一房地产的市场,是整体经济发展的需要,中国目前是在和其他的发达国家争夺市场资源,争夺市场影响力,因而宏观经济的政策是一个全方位考虑下的政策,它不完全是本地经济增长所促成的。”

在此判断基础上,施永青先生认为目前开发商选择保守的策略会比较好。

“等出口增加、工厂开工、失业率下降、工资上升的时候,经济向好的能力才可以持续,那时你才可以进取一点。现在不要太鲁莽了。”施永青先生说。

快资讯

中央地方共查房地产成本

据悉,国土部近期已向地方下发“国土资电发(2009)34号地价调查表”,要求地方填报具体的房地产项目土地出让价款,以及房屋售价等。这也是继国家统计局摸底房地产开发费用,和北京调研3000家房地产开发企业土地开发详情之后,又一部委对房地产项目用地情况展开调查研究。

根据这份调查表,各省市需要详尽填写房地产项目名称、开发企业、开发类型(普通商品住房、高档公寓、

别墅等),土地面积、土地取得方式(协议或者招拍挂)以及容积率等指标数据。在土地出让价款一项,需要填报楼面地价;而房屋售价则统一以开盘时的价格为准,取其楼盘均价。

此次调查的对象为各地2006年以来取得土地且已进入销售阶段(包括已售完)的商品房开发项目。不过,此项调查并非针对全部房地产开发项目,而是为抽样调查。

据《第一财经日报》

北京拆迁补偿金参照市价

今后,北京拆迁的货币补偿,将全面实行新标准,补偿金额将参照市场价评估确定。如果被拆迁人对补偿结果有异议,新规中也确定了其相关权利。

“评估机构要先评估确定整个拆迁区域内的补偿基准价格,这个基准价格要在拆迁范围内公示7天,由评估机构在现场说明,听取各方意见。当事人如果对基准价格有异议,可以向评估专家委员会申请技术鉴定。”

此外,被拆迁人收到分户评估报告后,如果有异议,也可以向评估机构书面申请复核或者另行委托评估机构评估。仍有异议,还可以向专家委员会提出技术鉴定申请。

据《新京报》

积等因素,参照近期类似房地产的市场交易价格评估确定。如果对被拆迁人对补偿结果有异议,新规中也确定了其相关权利。“评估机构要先评估确定整个拆迁区域内的补偿基准价格,这个基准价格要在拆迁范围内公示7天,由评估机构在现场说明,听取各方意见。当事人如果对基准价格有异议,可以向评估专家委员会申请技术鉴定。”

此外,被拆迁人收到分户评估报告后,如果有异议,也可以向评估机构书面申请复核或者另行委托评估机构评估。仍有异议,还可以向专家委员会提出技术鉴定申请。

据《新京报》

广州发公告预警小产权房

近日,广州市国土资源和房屋管理局发布公告,提醒市民不要抱有侥幸心理去购买小产权房,购买小产权房将无法办理房屋产权证登记。此类房屋所谓的“集资房合建协议”、“律师公证合同”等不受法律保护。并表示已联合相关职能部门对该违法销售行为进行查处。

不少小产权房的售楼人员主要以低价及以后政策下来可补办房产证等来“说服”购房者。对此,广州市国土资源和房屋管理局强调,小产权房因没有经过规划、土地、建设等部门的审批,在房屋质量、配套设施、物业管理、水电等方面都可能存在问题。

据《上海证券报》

无锡八块土地上海找买家

近日,无锡带着锡东新城的8块土地,来上海“叫卖”。

据悉,在上海推介的无锡8幅地块,属于“有组织”推介。地块推介会是在无锡市锡山区委、江苏省锡山经济开发区管委会的组织下举办的。无锡锡东新城是

无锡市委、市政府在未来5年内继太湖新城后,重点打造的又一新城板块。在土地推介会中,招商局地产、新加坡庆隆、凯德置地、上海城投、和记黄埔、江苏新城等知名开发商代表悉数到场。

据《每日经济新闻》

最醒目



广州公积金每月缺口6个亿

广州住房公积金管理中心公布的最新统计数据,广州住房公积金贷款发放速度增长势头迅猛,今年以来公积金贷款连续多月出现放款量超过归集量的入不敷出现象,每月缺口多达近6个亿。

而针对公积金问题的可谓一波未平一波又起。公积金管理部门的产销成关注焦点。从提交广州市人大的财政预算中,值得注意的是,广州市公积金管理中心将搬入新办公地点,今年为给新业务用房装修将花费1865万元。此外,即将投入运行的公积金新的信息管理系统改造经费为380万元,也列入一次性支出。

——《南方都市报》



十大房企月销量创1年来新高

中国房地产市场在最近3个月里持续上扬。中原地产中国研究部最新一份房地产企业研究报告显示,十大标杆地产上市公司(保利、复地、富力、华润、金地、绿城、万科、雅居乐、招商、中海)在过去5个月时间内库存出现大幅度下降,按现在的进度,目前其平均库存将在半年内消化。5月,十大标杆房企销量达329万平方米,再创去年6月以来的销量新高。

此外,未来楼市主要增长点将从自住需求向投资性需求转变。

——《东方早报》



各部门调研地方廉租房政策

按照财政部等三部委日前公布的未来三年廉租房建设规划,今年将解决260万户廉租房保障对象的住房问题。这260万套廉租房需要近2000亿元的总支出。其中,70%的资金压力则落在了地方政府的肩上。在地方财政减收的情况下,这种财政直接投入式建设方式,能否持续成为问题。

从住房和城乡建设部传来消息,近日全国人大、住房和城乡建设部先后组织几批人员对全国住房保障情况进行调研。据一位参与考察的人士介绍,中西部地区廉租房建设资金缺口问题和廉租房“租转售”成风的问题很受考察者关注。

——《21世纪经济报道》



中国经济复苏的引擎讨论之一: 房地产

中国经济很多重要指标已出现回暖迹象,由此吸引了更多跨国公司的目光。但从目前看,这种复苏并不坚实。中国经济想要全面回暖,显然需要以结构调整来应对全球经济已经形成的结构错位,而面对目前正在出现结构变化端倪、回暖尚不明朗的中国经济现状,房地产能成为经济复苏的一个引擎吗?

房地产业尴尬在于,它在经济体系中的体量决定了对它的调控涉及方方面面的问题——不仅关系着宏观经济的过冷过热,还关系着民生保障与宏观社会结构的调节。

——《三联生活周刊》

221-296m²跃层精装空中别墅, 送超大观景露台

百家湖畔全现房 一口价

43-65m²罕见两房, 26万起售!

百城国际(现房)现房/地铁3号线天元西药站/机场高速/酒店式豪华门厅/70米超宽楼间距/三大主题公园

售楼热线: 52100222 52100333

售楼地址: 江宁开发区利惠中路87号 开发商: 南京利惠置业发展有限公司

诚基·丹佛小镇 DENVER TOWN

翻身“房奴”把歌唱

月供一千多

从此“房客”翻身变“房东”

99-100m²三房/126-127m²四房

[仅存少量88m²三房, 限时抢购]

4968元/㎡起售

河海大学旁准现房

中原地产独家买断 免收中介费 全城优惠发售

现场接待中心咨询电话: 025-52100555

项目地址: 江宁开发区佛城西路与智贤路交界处(江南青年城旁105路终点站向西100米)

城市总店: 中原地产龙江店 86208333 / 中原地产草场门店 86565550