

开发商垄断定价造成行业暴利 资料图片

一名“房闹”的反暴利感言

//这种烦恼只在今年//
一不小心就“被房闹”

小柯来宁工作5年了,工作趋于稳定,家里早就催促着买房结婚。就算一时找不到合适的女朋友,也可以先买个房,找起女朋友来成功率也可以增加很多不是。如今,万科、保利等大牌开发商领军,房价正处于下跌期,这可是买入的好机会!

带着这样的想法,小柯购买了板桥的一处新楼盘。这家楼盘正在降价,不到9000元/m²的价格让小柯感觉挺满意。虽然小柯也曾在双休日看到老业主们来找开发商“维权”,但当时小柯心里还有点优越感:等了这么久,终于让我把握住了低点。可是最近同事带来的消息让小柯又惴惴不安了,传闻这家楼盘新一期即将以“7字头”的价格开盘!“原来我还是买贵了!怎么办?我是不是也要加入老业主阵营去

维权?”

谈及降价,楼盘的网上论坛总会充斥两种声音:老业主主要“维权”;而开发商的马甲们则迫不及待地斥责购房人没有契约精神,并质问购房人:房价涨了的时候,你们也分给开发商红利吗?

维权的业主被冠以“房闹”之称!业主们围堵售楼处、砸样板房,似乎坐实了“房闹”的“罪名”,可是业主们心里委屈呀:房子是普通商品吗?房价哪怕只涨跌每平方米1000-2000元,就是二三十万哪!就是普通工薪阶层家庭多少年的辛苦钱啊!房价为什么可以一下子跌这么多?不就是因为以前涨得太离谱了嘛!如果购房人真是房闹,也是畸高的房价使得购房人被“房闹”。

//房价怎么定,是个老问题了//
怪的是答案年年不一样

从一个理性的角度说,楼盘已经降价,但如果购房人的不信任感加剧,担心再降价而不敢成交,就会加速房价的下跌。房价“跌”得越重,大起大落的程度越高,就越不利于楼市的健康稳定。而房价越跌得厉害,未来反弹的幅度、比例、速度也就可能越快、越高。

任何单个购房人想要把握住千千万万个买家卖家的合力所筑就的房价之底,无疑是个美好的愿望。但如果开发商和购房人都能按照一个统一的原理来看待市场,寻求一个合理的价格平衡点,岂不是可以让大多数人都得到实惠?但这个“原理”在哪里呢?

以往,房价飞涨合理吗?开发商回答:房价是由供求决定的,不是成本决定的,因此就算房价再贵,脱离成本再多,也是正常的。

今年,房价下降多少才合理?开发商的答案变了,“成本放在那里,不可能再跌

了!”言下之意,房价又是成本决定的了。

一位房企老总告诉记者,他认为楼市供求最大的根源是土地,原因很简单,土地才是“一级市场”。可事实是,房企可以任意改变供求数据。一旦土地到了开发商手中,开发商可以说囤地就囤地,说加速推盘便加速推盘。一句话,房价涨时,怎么都会“供不应求”;而房价跌时,以前囤地的、囤房的都会急着抛出,立刻“供过于求”,以致管理部门试图通过平衡供求来平抑房价的打算完全化为泡影。

跟着政策买房又怎么样呢?虽然开发商和购房人都认同政策有决定性的作用,但对同一个政策的分析和判断却总是“仁者见仁智者见智”。就以2011年底来说,存款准备金率首次下跌被认为是货币政策即将宽松的表现,有人说对楼市利好。但最近的中央经济工作会议又重申:要坚持对楼市的调控不放松。万科对2012年的预测更是:明年楼市或将惨过2008年!

//成本论值得旧事重提//
楼市暴利或将终结

楼市调控肯定是向一个健康的市场去努力,那么一个健康的市场总该有规律可循,一个健康的市场应该有相对稳定的成本、合理适度的利润……只有“成本”才能让购房人觉得“这东西值这个价!”一个健康的市场,价格总是围绕“成本+合理利润”来上下波动的。何况,由于土地出让全公开,房价成本实际已经成为一个公开的、可以测算的东西!

2011年12月16日,国家发改委主任张平在全国发展和改革工作会议上指出,明年要巩固和扩大房地产市场调控成果,研究商品房领域反暴利规定。反暴利岂不就是要以成本为依据?

就此,易居中国南京研究中心咨询部经理周颖表示:看成本买房,成本价的120%是比较靠谱的售价。降价仍是明年楼市的主旋律,大约整体还能下跌10-20%左右,但不能指望所有楼盘或者

大多数楼盘都能跌破成本价,毕竟“亏本”销售是不正常的。“如果开发商真低于成本价销售了,购房人倒真要好好思量能不能买了。因为房子大多是期房,存在烂尾或偷工减料的可能。”一些早期拿地的楼盘,可能价格永远也回不到成本价了。因此这个盘来看,只要房价里的“水份”挤到位就可购买,购入的时机并不一致。购房人指望买入就不会降价、指望抄到最低点,这种心态往往难以如愿。

一位业内人士建议:用成本论去测算合理的买入价,不能光看单个楼盘的价格,而要看关注该地区的土地均价。“最好以一个地区的土地均价来测算,并结合具体楼盘的成本、开发商实力、楼盘档次等,还可以看看该地区的土地最新成交价,因为也有不少开发商在土地市场等着抄底,以他们拿到的地价大致就能判断明年后两年的房价了!”

新闻链接

继续抑房产投机 研究反暴利规定

今年12月17日,发改委主任张平在全国发展和改革工作会议上指出,明年要巩固和扩大房地产市场调控成果,研究商品房领域反暴利规定。

12月17日,发改委主任张平在会上表示,明年将继续严格执行抑制投机、投资性需求的政策措施,鼓励支持中小户型、中低价位的普通商品房建设,促进房地产市场健康发展。此外要继续完善房地产价格监管办法,研究商品房领域反暴利规定。

刚刚闭幕的中央经济工作会议明确,2012年将继续坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归。昨日上午北京市政府宣布完成了2011年的房价控制目标,未来房地产调控政策将有何变化备受关注。

中国本轮房地产调控自2009年底开始,已持续两年。张平说,截至目前,房地产市场调控取得初步成效,保障性安居工程建设进展顺利。研究机构近日发布的一份报告称,中国住宅销售均价已经连续四个月下降,累计销售面积和销售额增速也均出现放缓。今年以来发改委已在商品房明码标价等方面出台了严格政策,但房地产价格究竟如何制定才合理以及是否存在暴利仍让公众疑虑,据了解目前发改委有关部门正在研究制订相关规定。

与此同时,12月17日,央行货币政策委员会委员、清华大学金融系主任李稻葵在一个金融高峰论坛上表示,房地产软着陆仍不见曙光。

他认为,房地产软着陆将指向两个方向,一是价格回归,一是交易量逐步恢复,并指向更为合理的长远的新体制。但目前看来未能实现。根据国家统计局的数据,前11个月全国商品房销售面积增长8.5%,预计今年整体上升4%-5%。

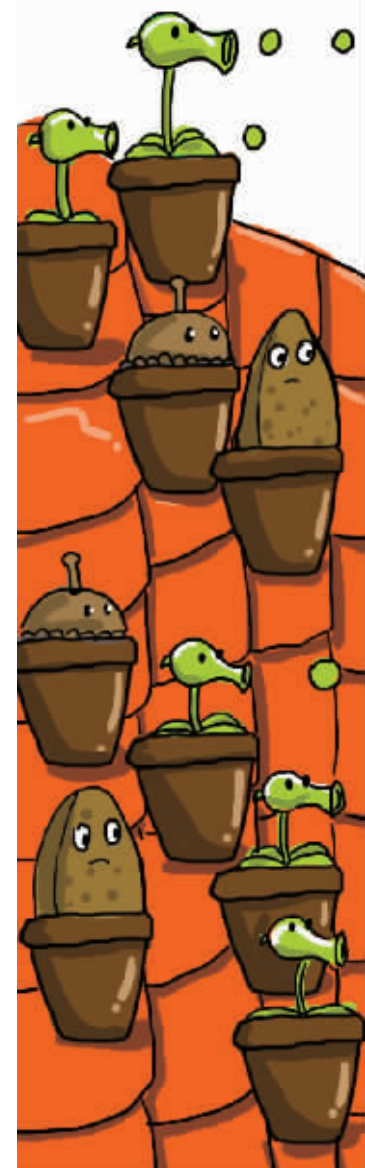
李稻葵称,“房地产不能靠短期‘化疗’解决。短期内需要合理回归,但不能单纯指望依靠价格调整。”他同时建议,在政策层面,应针对首套购房、有刚性需求的购房者给予利率放宽。此外,在大城市,如北京的保障房建设可以适当扩大,由为低收入者提供住房扩大到解决夹心层的问题。

据《新京报》

11月份70个大中城市住宅销售价格变动情况

	房价下降的城市个数		房价涨幅回落的城市个数	
	环比	同比	环比	同比
商品房	49	4	无	61
二手房	51	21	无	40

数据来源:国家统计局



漫画 张冰洁