



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)

# 买房挑开发商不如挑建筑商

本报今天报道的城市之光国际公寓延期交房的消息,其实是楼市降温的信号。笔者近期正在进行一项企业案例调查中,可以清晰地看到这种降温的趋势:在整个楼市的上下游,对高利润的预期已经没有了要求。这说明本专栏之前所进行的经济判断正在兑现:咱老百姓挑楼的日子,已经不远了。

至少有三方面的因素会加速这个日期的到来。其一是政府出于稳定的需求,我们可以判断它不太可能再用货币注水的方式给市场加温。换句话说,以前大胆买楼的人占便宜的时代过去了,长期按揭、通胀减负的时代可能将要过去;其二是我们之前所提到的,国内人口的迁移集中于大城市的可能性也在减少,除了像北京这样的城市可能会继续吸引特殊需求人口外,下一个浪潮很可能是人口外迁;而其三,现有像南京这样大城市的地产开发力度会有一定的惯性,因此房产的存量还会有长时间的增长。

这意味着地产的买方市场可能将会到来,消费者未来有可能在房产上也会有一个理性消费的时代。

买方市场的第一个信号,就是购房人可以挑房子。作为购房者,我们应该挑什么样的房子?这里大有讲究。

有个例子,二十多年前,彩电刚开始热,笔者父母托关系走门路买了台康佳21英寸电视,花了2700元不说,东西还是个次品——画面扭曲。这种情形,相信年龄在三十岁以上的读者都碰到过。为什么呢?因为当时处于卖方市场。现在到了买方市场,还有哪个电视厂家再这么牛?消费者二话不说,直接就走人了,我们有的是选择。

挑什么样的房子呢?个人认为,什么开发商品牌、广告宣传,都是卖家的忽悠,关键要看土建方。

什么叫土建方?很简单,就是房子是谁盖的。盯着盖房人买,这是消费者的正道。就当下而言,大部分开发商说他的品质好,其实都是忽悠,因为他本身并不盖房,有的甚至连建筑都不懂,他知道什么房子好坏?大部分就是从原来的建筑公司里找几个三流的工程师做甲方,死催着把房子盖起来而已。而且大部分二线开发商的利益,与消费者拿好房的诉求是相反的。因为盖好房要时间,而且要造价,而购房人往往只看地段、攀比价格。所以中小开发商其实很少追求质量,反正房子卖得出去,赶紧盖完赶紧卖,这才是他们的正道。而且盘剥建筑商,更是他们的利润的直接来源。

明白了开发商和建筑商是一对博弈的关系,咱老百姓就可以沿着这条路径来挑房子了。挑房要挑啥?挑大的建筑商!比如说市场化的大型民营建筑公司,甚至挑国有的大型建筑公司,都比挑开发商强。

为什么呢?因为总体来说,现在在市场上占主导地位,是开发商。打个比方,咱买了房,钱先被开发商拿走了,开发商有了钱,就可以对建筑商指手画脚。这可以变成对质量的严格要求,但在房卖得飞快的时候,这多半会变成偷工减料,因为这直接涉及他们的利润。因此大概也只有现在,开发商才会开始对房子的品质有严格的要求。因为他们明白,房子不好卖了。而且这条产业链上变起来没那么快,房子的品质,这会儿也未必真好。

因此,只有大型的、正规的建筑商,才可能与开发商平起平坐,拿到合理的建筑费用。我们消费者要明白,皇帝都不差饿兵,所以如果建筑商没有拿到合理的费用,你能指望他盖出好房来?而且大型建筑商背后是一大堆从业者,所以它出于自利,也不会拿品质开玩笑。

总之,要想买到好房,看楼盘的建筑商比看开发商更靠谱。

## 声音

### 住建部启动《工业化建筑评价标准》

据《21世纪经济报道》消息,由住房和城乡建设部和中国建筑科学研究院共同编撰的国家标准《工业化建筑评价标准》已经开始启动,国家住宅产业现代化的整体规划也正在组织编制。“住宅产业化政策出台十多年来,虽有一定的进步,但发展缓慢也是不争的事实,主要原因就是缺少一个整体的统筹,零零散散,”在中国房地产研究会人居环境委员会副主任开彦看来,整体规划和长效机制的建立,才能稳步住宅产业化发展。

### 万科推《交付验房指引》保房屋质量

据《南方日报》消息,今年9月1日起,万科将大规模推行面向收房客户的《交付验房指引》,客户在收房时可以根据这份由九大类、43小项、99个子项组成、涉及房屋质量方方面面细节的《指引》逐一对房屋进行检查验收。万科副总裁周俊庭介绍说:“这其实是万科主动向客户提供的一份产品质量监督表,万科希望通过这一举措,让每一位客户成为验房专家,真正有效地监督万科的质量管理。”

### 精装房屋质量陷阱频发 业主维权难

据《新华日报》消息,精装修房屋质量安全问题突出,南京一家验房机构的数据显示,他们今年以来查验的精装房接近1000套,质量普遍不行。发现主要问题有三个方面:一是开发商“偷梁换柱”,用劣质材料冒充品牌建材;二是装修工人素质良莠不齐;三是人工成本大幅增加,开发商为保住高额利润,抢工期、材料以次充好。相比之下,出现精装修质量问题时与开发商打官司的业主非常多,南京市消协维权部目前受理的购房人投诉开发商精装修质量的案例一年最多两万起。据分析,这主要是因为一旦精装修房出现问题,业主维权成本很高,最终整改的可能性也不大。

### 质量不过关 武汉开发商被判赔百万

据《长江日报》消息,2010年8月,武汉市民刘先生花费千万购买的豪宅,装修入住半年,竟发现烟道渗漏,家中豪装及珍贵藏品遭熏染。刘先生一气之下,向开发商索赔,但商家虽承认建筑有瑕疵,却不愿多赔,双方争执不下。7月9日,武汉市司法局通报称,经江岸司法局永清街司法所调解,开发商为“惹祸”烟道埋单百余万元,成为武汉市开发商因建筑“瑕疵”赔出的最大罚单。

## 经济热词

**D 地产泡沫** 全球最大的空头基金尼克斯(Kynikos)掌门人、做空大师詹姆斯·查诺斯(James Chanos)日前接受日媒采访时称,中国当下的房地产热酷似1980年代后期的日本,巨大的房产泡沫规模无疑将载入历史,并将对中国的实体经济和金融体系产生沉重打击。

**F 房租大涨** 来自国家统计局江苏调查总队、南京调查队和南京市物价局的数据显示,上半年南京的私房房租价格上涨了3.4%。租金的上涨让今年的毕业生“雪上加霜”,在遭遇“史上最难就业季”之后,又撞上了“史上最难租房季”。

**H 海外买楼** 平安买下伦敦地标:英国房地产经纪商“第一太平洋戴维斯”8日发布公告称,中国平安保险集团近日以2.6亿英镑的价格从德国商业银行旗下不动产管理公司Commerz Real手中购入伦敦金融城标志性建筑劳埃德大厦。

**L 6月CPI** 6月份CPI数据昨天出炉:全国同比上涨2.7%;江苏同比上涨2.6%;南京同比上涨2.9%,涨幅较5月份扩大0.9个百分点。1—6月份,南京CPI平均涨幅为1.9%,食品价格仍是拉升CPI的最主要因素。

**N 奶粉降价** 国家发展和改革委员会7月2日披露被查奶粉企业操纵、抬高奶粉价格的不法行为。被发改委反垄断调查之后,本周里惠氏、多美滋、明治、雅培等知名婴幼儿奶粉企业纷纷公布具体降价方案。

## 微观点

### 谁在给南京房价吹泡泡?

@秘书长-张辉(南京房地产开发建设促进会秘书长):这两天,经常被问“专家前面说河西房价要破3万,最近开盘都只有两万五六,为什么房价会降?”难道河西房价的涨跌要以专家的鼓吹价为标准?河西个盘的实际成交价客观地摆在那里。房价是供求和购买力的综合结果,不是专家吹出来的。

### 地方政府是地王真正推手

@吴其伦(财经评论人、策划人、专栏作家):万科出手抢地王,原因不外有三:一是决策层看好后市;二是上半年销售收入大增,现金较多;三是吸引媒体及大众的关注。而地王频现的最主要原因是地方政府没能执行中央调控,导致开发商群体普遍看好后市,从而激发其拿地热情,推高地价是必然。

### 房地产企业命运是一种选择

@孙宏斌(融创中国董事长、顺驰(中国)不动产集团董事长):全球经济有不确定性,中国更有不确定性,房地产行业因政策目标不明,更是有巨大的不确定性。不确定性是风险也是机会,投资者需要选择行业,选择企业;开发商要选择城市选择产品选择时机。选择不同结果不同;种瓜得瓜种豆得豆。

### 中国输了境外教育服务

@叶檀(著名财经专栏作家):国人消费能力很强,国内航空、教育等行业的发展,跟不上市场的步伐。不是中国丧失经济动力,而是体制与企业未能承担责任。国人出境游与终身教育热,居然唤不醒公司的市场意识,在全球国际航线竞争中屡屡败阵。输了客运、旅游、购物这一场,还输了境外教育服务这一阵地。

(以上观点摘自新浪微博,标题为编辑加注。)