

楼市·家装

市园林实业公司

精心打造合作型团队 为城市建设增砖添瓦

本报讯(记者 张刚 通讯员 刘芳)3月1日,市园林实业公司在浉河宾馆召开了2009年度工作总结暨表彰大会。市政协副主席、市工商联主席李正军出席会议并讲话;市园林实业公司董事长涂健就2009年度该公司在房地产开发、酒店经营方面所取得的辉煌成绩作了报告。同时,涂健对该公司2010年度的发展愿景提出新的要求,鼓励企业员工用心服务,提升园林实业公司品牌服务形象。会上,该公司对2009年度工作中表现突出的先进个人与集体进行了表彰。李正军在会上指出,企业的发展离不开团队,希望广大园林实业职工,在工作中一定要发扬艰苦奋斗的作风,积极合作,尽心尽责,努力把团队协作作为自己工作的基石。只有发挥团队的力量才能干大事、成大事、办好事。涂健说,刚刚过去的一年,园林实业公司在市、县、镇、村、社、队、户各界人士的亲切关怀和大力支持下,进一步解放思想、转变观念,团结

拼搏、攻坚克难,特别是面对突如其来的国际金融危机、国内复杂多变的行业市场,公司上下齐心协力、开拓进取,及时调整经营策略,使公司泰和苑小区顺利建成,并较好地完成了泰和苑小区的销售任务,公司的社会效益和经济效益明显增强。泰和苑项目2009年全年向税务部门缴纳税费较上年增长20%,被信阳市人民政府授予“纳税贡献奖”荣誉称号。近几年,该公司按照“团队建设年”和“质量管理年”这一总体部署要求,狠抓企业队伍建设,重点选派年青优秀的人才赴清华大学进行专业深造,同时聘请清华大学房地产专业资深教授、深圳万科公司专家来公司对中高层干部和员工进行培训。该公司还用“派出去、请进来”的方法,全面培养企业骨干,提升员工的整体素质。在公司内部,全面推行“学习型、服务型、创新型”的企业理念,进一步完善企业管理体系,强化监督管理机制,使企业管理步入一个有序经营、有效控制、高效运

行、可持续发展的轨道。据悉,今年,市园林实业公司将以创建和谐社会、营造和谐工作环境为目标,在企业内倡导“用心”文化。要求每一个员工对每一个流程、每一道工序、每一个产品,都必须用心,要做到细心、尽心和专心。该公司还把“用心”文化体现在企业行为的每一个环节,用“用心”文化去贯彻落实“学习型、服务型、创新型”的企业理念。涂健告诉记者,只有“用心”才能做好每一个细节,才能提升公司的产品品质、提高公司的品牌效益。“用心”文化的贯彻落实就是为了新项目顺利实施。目前,园林实业公司在市长安路开发建设“园林式、生态型、智能化”高档社区。为进一步提升“园林实业”品牌的知名度和美誉度,该公司还相继聘请了国内多家知名的规划设计公司,组织



图为市园林实业公司2009年度工作总结表彰大会现场

考察了新加坡、台北、北京、上海、广州、深圳、重庆、成都等大城市的同类项目。此举极大地开拓了公司的视野,增强了建设“香江帝景”项目的信心和勇气。

投诉热线: 18603978885

高房价成两会热门话题 地产界委员们集体失语

□一丁

“今年我没有提案。”3月2日,北京国际饭店大堂,全国政协委员、来自深圳地产界的陈华行色匆匆。尽管众多记者围堵上去,陈华还是守口如瓶。

“我的提案还没弄好。”全国政协委员、上海实业集团董事长蔡来兴也拒绝了多位记者的提问,默默不语。来自地产界的全国政协委员、粤海控股董事长李文岳面对记者同样保持沉默。

当高房价成为今年两会热门话题时,地产界委员们却在小心地“讳谈”,全然没有去年两会时疾呼救市的慷慨激昂。去年两会期间,恒大地产主席许家印提出“三控”降房价:政府让利,控制地价;国家减免一些税费;企业让利一部分。荣丰控股董事长王征更是语出惊人:房价下降是大势所趋,房地产市场的成熟表现应该是从暴利走向温和。他的直言不讳令很多人颇为感慨。

然而今年两会,王征绝口不谈房市。不论是提案,还是接受采访,他都绕开了房价这个敏感话题。同样谨慎的还有政协委员、保利集团董事长贺平。

与地产商的集体失语形成鲜明对比的是,来自其他行业的政协委员在集体热议高房价。来自医疗界的政协委员冯世良出人意料地带来了关于抑制高房价的提案。“高房价问题已成这次两会代表委员热议的焦点了,千万老百姓也在翘首以待最新的调控政策。”谈到提案,冯世良难掩激动之情:“高房价降低了居民的幸福感。我呼吁地方政府改变观念,切实把高房价遏制住。”

□李雨思

房地产依然是今年全国两会上最热门的话题之一,代表、委员见面必问房价是涨是跌。在经历2009年房地产市场的惊魂过山车后,我国住房制度该走一条什么样的路,引起了社会更多的思考。

无独有偶,“二次房改”之说在两会上再被提及。

以全国人大代表、杭州娃哈哈集团董事长宗庆后为首的十余名全国人大代表和政协委员在今年提交全国两会的议案、提案中再提“二次房改”,建议由政府主导提供住房服务,并提出形成“三种住房制度、三类供地方式、三支队伍参与”的“三制”保障性住房也成为全国政协委员们提案中的热词,致公党中央、工商联、农工党中央、民革中央、民建中央等均就此问题建言。

中国住房制度走什么路?保障性住房并不是一个新问题,早在1998年住房商品化改革之时,国务院曾下文要求各级政府尽快建立起以经济适用房为主和租售并举的住房供应体系,之后每次的房地产调控政策中,加大保障性住房投资建设力度的字眼都在其中。为何又开始重提?“以前房地产市场基本模式没搞清楚,是市场化呢?还是保障性加市场化呢?市场化的就必然带来投机。可以说多种因素都可能影响房价上涨,但制度的选择是最关键的!”北京大学经济学院教授,全国政协委员李庆云说。他认为住房制度有两种类型,一种是完全市场化的,例如美国,因为其经济发展水平高,收入差距较小,且房屋市场存量较大,另外

特别的爱给特别的“房”

刘洋 赵怡雯

据《国际金融报》报道“蜗居”、“蚁族”、“房奴”,这些年轻人口中无余的流行语,在今年的全国两会期间,也成为代表委员们最为关注的话题之一。如何平抑过高的房价,如何让作为社会中坚力量的年轻人能够看到通过努力而买得起房子的希望?这是中国当下“最大民生”课题。

闻着臭 吃着香 在今年的全国两会上,一些代表委员如此戏谑:楼市就像一块“臭豆腐”,虽然名声不好听,但是一些地方政府对它还是十分依赖。

3月3日下午,全国政协十一届三次会议在北京开幕。会场内外,诸多代表委员对《国际金融报》记者众口一词:政府要在调控楼市上下大功夫、真功夫,有效平抑过高的房地产价格,尽心竭力为群众提供保障性住房。

“对房价问题的讨论,从没有像今天那么迫切。”代表委员对此感同身受。

特别的爱给特别的“房” 住房是特殊商品,具有商品和公共的双重属性。住房的社会属性不能用市场办法解决,而要用保障方法解决。至于中间的“夹心层”,就要用“保障+市场”的方式解决。

“上一轮海南房地产市场泡沫的时候,我正好在海南工作,目睹了楼市从疯涨到泡沫破灭的全过程,非常触目惊心!”对于眼下正在上演的海南楼市新一轮上涨风潮,全国人大代表樊芸不无担忧。樊芸代表是上海市政府招商挂帅评审专家组成员,在评审中已经否定了好几个地块的招拍挂方案:“不少地方政府明确表示,高房价影响可持续发展,这是一个明确的信号。”

显然,被称为中国老百姓“最大民生”之一的住房问题,不能只靠在市场购买商品一条路解决。“住房是特殊商品,具有商品和社会的双重属性。”全国人大代表、经济学家张兆安说,住房的社会属性不能用市场办法解决,而要用保障方法解决。张兆安向记者分析说,当前的住房需求呈现“橄榄形”:最高端的高收入者是纯粹市场化方式解决,最低端的低收入人群是用保障性住房的方式解决。至于中间的“夹心层”,他们很多是进入城市的白领、务工人员以及有刚性需求的婚龄年轻人,就要用“保障+市场”的方式解决。

张兆安建议,为了满足年轻人的住房需求,当前不仅要大力建设经济适用房,还要建立层次丰

富的房屋租赁市场。无独有偶,全国政协委员郑惠强就在今年的全国两会上提出,为了解决廉租房和经济适用房之间的“夹心层”住房困难,各地政府应借鉴新加坡、香港等地的经验,大力建设公共租赁房。郑惠强说,公共租赁房是指为低收入群体的居住问题,由政府投资建设或以一定方式对建房机构提供补助、由建房机构建设,并以较低价格出租给低收入群体居住的住房。

有多少暴利可以“恨” 2009年全国城镇商品住房的平均成本,每平方米约2500元。由此可以大概算出,2009年中国的房地产商赚取的利润高达1万多亿元!

刚刚过去的2009年,商品房销售价量齐升出现“井喷”背后,开发商又赚了个“盆满钵满”,这种“高烧不退”的暴利现象引起参加两会的代表委员的广泛质疑。据国家统计局统计报告显示,2009年我国房地产市场的商品住宅销售额36769亿元,销售的商品住房面积为8亿平方米。对此,全国人大代表、重庆市政协副主席陈万志估算了开发商的成本账——商品房的成本主要由土地出让金、造房的建安费和各种配套费、税费和经营管理费用所组成。开发商竞拍拿地,到完成开发和销售两个周期,平均时间在3年以上。

“如此,2009年全国商品房所用土地,平均拿地时间应为2006年。”陈万志说,根据国土资源部城市地价监测信息,当年“全国主要城市”用在“居住用途”上的“地价平均值”为每平方米1681元。新建商品住房的容积率以2来计算,分摊到每平方米住房中的“楼面地价”,约650元,建安费以每平方米1000元计算,其他的配套费、税费和经营管理费,全国城镇的平均费用以600元计算。综上所述,2009年全国城镇商品住房的平均成本,每平方米约2500元。

“由此可以大概算出,2009年中国的房地产商赚取的利润高达1万多亿元。”陈万志说,以号称低利润的开发商万科为例,去年在重庆卖房子,平均每平方米净赚1082元,而重庆去年商品房均价约4000元,利润率达25%以上。

全国人大代表黑新雯一针见血:“开发商只要挨过政府调控期,一旦调控放松,必然出现带有报复性质的涨价。”“国际上房地产业的利润率一般在5%上下,我国房地产业的利润率在30%以上,完全是暴利行业。”陈万志说,“我国房地产业应去暴利化,尽快回归民生性。”(据新华社)

供应量的46.66%,完成不到一半。对此,李稻葵委员表示,要从体制上保证房价达到一个合理的水平,就必须改变当前房地产作为地方政府财政收入主要来源的格局。他在本次两会上的一个提案就是关于建议中央政府允许地方政府以自己的保障性住房作抵押到市场上去发债。“盲目发债不行,地方政府要以保障性住房做抵押来发行地债,现在老百姓去银行借钱,需要转为地方政府自己直接开发直接偿债,然后把住房提供给那些需要住房但又买不起的家庭。当然,为了抑制他们的牟利冲动还有待公众的监督。” “中国不缺资金,政府钱很多,银行流动性良好,民间资金也充裕,就看你怎么怎么用。现在的土地出让金最终要嫁在百姓身上的,应该取之于民用之于民。”李庆云说。他表示,筹集资金可以吸纳社会资金,如社保资金。另外,在保障性住房的类型上必须要有所选择,以前是建经济适用房、两限房,管不好也容易出问题,最好是建公租房,地方政府成本低不亏本还有利润。李庆云委员提出,可以搞金融创新,发行债券,最好使证券化,这样可以收回资金再去建保障性住房。另外,李庆云认为从根本上打消政府的卖地冲动,就应该把土地出让金收归国税,而现在是收归地税。“收归国税后再通过转移支付全额返还给当地,并规定有大部分金额是建保障性住房的,这样,地方政府建保障性住房的兴趣就会提高,这也需要从立法上加以确定。” “解决保障性住房不是一两年的事,但只要政府路选对了,立场明确了,并且真正有了办法,这个问题一定能解决!”李庆云说。(据新华社)

黄奇帆代表: 城市住房分配体系应形成多轨制

新华社北京3月3日电 (记者 廖雷 译浩 朱薇)

“房价不能像‘无轨电车’一样无限上涨。”全国人大代表、重庆市市长黄奇帆3日在接受记者采访时说,城市住房分配体系应形成“低端有保障、中端有市场、高端要约束”的多轨制。

黄奇帆表示,近年来,我国的城市住房分配体系从计划经济走向了“市场化、私人产权化、商品化”的又一个极端,成为一种新的单轨制。

“这个社会中,总会有30%甚至40%的人群在相当长的一个阶段买不起商品房,但他们又需要房子住,因此需要政府提供保障。”黄奇帆说,重庆市正按照建设和谐社会、加快转变经济发展方式的要求开始建立“低端有保障、中端有市场、高端要约束”的新模式。

在重庆市的规划中,对于约30%的低收入群体,政府将用开发商、公租房满足其基本居住需求;对于中等收入阶层,他们可以到市场上买商品房;对特

别高端、豪华的商品房,要通过税费等手段进行比较严格的约束。 “高端有遏制,低端有保障,这会使得中端的房价比较平稳地与老百姓的收入相匹配,这是我们一种比较理想的体系。”黄奇帆说。

而对于进城农民工、老居民、“夹心层”、外地来渝的大学毕业等人员,重庆市还将提供没有户籍限制的公租房。 “我们将争取在3年内完成大约1000万平方米的公租房建设,安置50多万居民,这远多于仅针对城市低保对象的廉租房。”黄奇帆说。

代表委员批评 “高房价”背后的房地产行业暴利

新华社北京3月3日电 (记者 廖雷 译浩 朱薇)

住房问题被中国老百姓视为“最大民生”之一,在去年商品房销售价量齐升出现“井喷”背后,开发商又赚了个“盆满钵满”,这种“高烧不退”的暴利现象引起近日参加两会的代表委员的广泛质疑。

据国家统计局统计报告显示,2009年我国房地产市场商品住宅销售额36769亿元,销售的商品住房面积为8亿平方米。对此,全国人大代表、重庆市政协副主席陈万志估算了开发商的成本账——商品房的成本主要由土地出让金、造房的建安费和各种配套费、税费和经营管理费用所组成。开发商竞拍拿地,到完成开发和销售两个周期,平均时间在3年以上。

“如此,2009年全国商品房所用土地,平均拿地时间应为2006年。”陈万志说,根据国土资源部城市地价监测信息,当年“全国主要城市”用在“居住用途”上的“地价平均值”为每平方米1681元。新建商品住房的容积率以2来计算,分摊到每平方米住房中的“楼面地价”,约650元,建安费以每平方米1000元计算,其他的配套费、税费和经营管理费,全国城镇的平均费用以600元计算。综上所述,2009年全国城镇商品住房的平均成本,每平方米约2500元。

“由此可以大概算出,2009年中国的房地产商赚取的利润高达1万多亿元。”陈万志说,以号称低利润的开发商万科为例,去年在重庆

卖房子,平均每平方米净赚1082元,而重庆去年商品房均价约4000元,利润率也达到25%以上。

“楼还是一样的楼,房价就是以每周几百元的速度往上涨。”去年下半年,全国人大代表黑新雯也走访了重庆几个新开发的楼盘,眼见着3月份还只是5000多元均价的房子,年底就涨到了均价8000元。

黑新雯代表说,被称为中国老百姓“最大民生”之一的住房问题,如果只有靠在市场购买商品一条路解决,必然出现开发商一年获取上万亿元的暴利。开发商只要挨过政府调控期,一旦调控放松,必然出现带有报复性质的涨价。

近年来,我国房地产市场陷入了一种“调控-观望-反弹”的怪圈,而且这种怪圈每经历一次循环往复,房价都会攀升到一个新的高点,这种“且调且涨、越调越涨”的现象,引起与会代表委员的普遍关注。 “国际上房地产业的利润率一般在5%上下,我国工业品制造行业的平均利润率也在这个范围,而我国房地产业的利润率在30%以上,完全是暴利行业。”刘明华委员说。 陈万志说,从世界各国房地产发展的经验和教训看,凡是重视房地产的民生性质,并将房地产市场作为消费市场的,国家经济周期波动就比较小,如德国、法国等;凡是轻视房地产的民生性质,并将房地产市场作为投资或资本市场的,国家经济周期波动就比较