



楼市·家装

投诉热线：18603978885

消费维权房产市场问题多 八成购房人买房被忽悠

□张晓莉

中国消费者协会秘书长助理王前虎透露,去年一年,全国各地消费者协会受理的关于房屋买卖方面的投诉共计12954件,投诉数量与2008年相比下降了22%,但从消费者反映的问题来看,房地产市场仍然问题较多。

王前虎介绍,去年房地产行业整体行情先抑后扬,开始一些开发企业由于资金链紧张,会采取一些促销措施,比如降价、特惠等等。当消费者出手订购或者签订购房合同之后,随着房地产市场的回暖,流动性增加,房地

编者按:眼下,房子几乎成为所有重大场合的焦点话题,两会如此,3·15亦不例外。在这个属于消费者的日子里,气氛往往并不轻松,调查、盘点、曝光,媒体常规的操作手法,凸显出来的依然是买卖双方之间旷日持久的拉锯战。霸王条约、定金纠纷、逾期交房、规划改变、产权证纠纷、房屋质量纠纷、物业纠纷……老生常谈却是常谈常新。

产市场的资金逐步充裕,有些企业就背信弃义,比如撕毁合同、变相涨价,或者采取捂盘惜售,甚至采取了多算公摊、降低服务质量、降低精装房的一些装饰装修材料的档次。“消费者反映,有的楼盘给你看的样板间没有问

题,但拿到钥匙进了自己家就不一样了,漏水的、漏气的、房门、柜门歪歪扭扭,地板不平等众多质量问题就出来了,此时找开发商解决问题可就难了。”于是矛盾逐渐激化,有的楼盘甚至出现买房人聚众抗议开发商不讲诚

信的事件。

焦点网日前的一份调查显示,超过八成的被调查者在买房时被忽悠过。这其中最主要的问题是广告宣传虚假、夸大及承诺不兑现、楼盘开盘时“被涨价”、面积房型与销售所说的不符、开发商不及时办理房产证、房

屋质量问题(墙壁开裂、材料使用、管线安装等)、房屋产权缩水、开发商延迟交房、小区规划的变更等。

不仅问题多,消费者在维权中依然处于相当弱势的地位。调查显示,买房人在遇到这些问题时,有超过四成的被调查者选择“怕麻烦,忍过去了”。即使想办法解决,最终的结果也不尽如人意。选择“不但没解决,问题更严重了”和“没有解决,被拖着”的占了六成以上。买房人一边要求自己加强相关知识学习外,更多的将希望寄托于政府,有60.66%调查者认为,“政府加大监管力度”才是维护消费者权益的最有效措施。(据新华网)

北京涌现出新“地王” 6宗地块成交总价143.5亿

张 旭 张晓蕊 张晓哲

六地块入市冒出两个地王,亦庄地块创最高总价,东升乡地块以2.9万元创最高单价
1-2月城镇居民人均可支配收入5335元
●四环内期房均价首破3万达31220元/m²
●四至五环路均价17254元/m²
●五至六环路均价11776元/m²
●六环外住宅突破1万达10409元/m²
在对高房价的一片讨伐声中,北京又涌现出新“地王”。3月15日北京共出让6宗地块,成交总价达143.5亿元。远洋地产旗下子公司以40.8亿元竞得大望京1号地,楼面价达2.75万元/平方米,被认为是北京市场上新的“单价地王”。中国兵器装备集团公司旗下北京世博宏业房地产开发有限公司,以17.6亿元的总价竞得海淀区东升乡地块,楼面价2.90万元/平方米。

总价“地王”与单价“地王”同日造

3月15日上午,经过84轮的激烈竞价,远洋地产旗下子公司远豪置业以40.8亿元竞得大望京1号地,地块楼面地价达每平方米2.75万元,这一价格已超过望京地区不少楼盘的销售均价,被认为是北京市场上新的单价“地王”。

SOHO中国董事局主席潘石屹表示,对大望京1号地做了测算,结论是:销售单价4.5万元/平方米,才可以有10%的利润。

同日下午,经过58轮竞价,中国兵器装备集团公司旗下北京世博宏业房地产开发有限公司,以17.6亿元的总价竞得海淀区东升乡地块,楼面价折合2.90万元/平方米。该地块取代大望京1号地,成为新的单价“地王”。

此外,经过64轮竞价,中信地产以52.4亿元的总价竞得大兴区亦庄地块,总金额超越2009年“地王”顺义区后沙峪镇天竺开发区22号地的50.5亿元,成为总价新“地王”。

上述获得“地王”称号的3地块,均由央企竞得。中国烟草总公司旗下中维地产业也参与了大望京1号地和亦庄地块的竞价,虽然最终分别败给远洋和中信,但表现抢眼。

同日出让的还包括位于昌平区的三幅地

块。其中昌平区常兴庄组团北部地区B地块经过18轮竞价,由北京金科兴源置业有限公司与北京纳帕投资有限公司竞买联合体以23亿元竞得;昌平区老城东沙河西侧局部地块,由北京金隅嘉业房地产开发有限公司以6.8亿元竞得;昌平区昌平镇居住项目由中矿宏业以2.9亿元竞得。6宗地块出让总价达到143.5亿元。

分析称避让两会“地王”延期

据悉,在市场上赢得新“地王”称号的亦庄地块和大望京住宅用地原计划在3月8日进行现场竞价。3月8日当天,北京土地整理储备中心发出公告将竞价时间延后一周。

业内人士分析称,北京市将一些热点地块的现场竞价时间延迟至两会后,主要为避免两会期间出现新的“地王”,同时也给处于观望态度的房地产开发商以充足的时间。两会后,北京土地市场以交易天价迎来了新“地王”。

北京市市长郭金龙曾表示,北京市将继续整顿和规范房地产市场秩序,依法查处捂盘惜售、占地不用、哄抬房价等违法违规行为,遏制房价过快上涨势头。但分析人士认为,过高的地价可能会使北京市政府“遏制房价过快上涨势头”的计划落空。

央企“凶猛”依旧是拿地主角

去年央企频频拿地王的脚步并未停滞。3月15日拍地现场,央企“凶猛”,依然是竞买主角。

在大望京1号地竞拍中,共有包括万科、保利、首开、中粮、合景泰富、中国烟草旗下中维在内的14家竞买人参与竞价,其中,央企、国企占据半壁江山。手持25号牌的中维地产直到竞价30轮之后才开始应价,首次举牌就是33.8亿。

央企“凶猛”的景象同样出现在亦庄地块竞价过程中。竞价的主角为中维、中信、保利和金融街四家国有企业。最终,中信地

产胜出。

在东升乡地块的争夺中,世博宏业、保利、绿地、兴泰4家企业到场参与竞价,但最终举牌的只有世博宏业和绿地两家企业。经过与绿地58轮的竞价,中国兵器旗下世博宏业胜出。

3月15日成交的6块地中,3地块由央企背景的公司竞得。

据了解,拿下东升地块的北京世博宏业房地产公司,其大股东为中国兵器装备集团。资料显示,去年11月底其对“奥南”地块的报价是该公司在业内首次亮相。

另一“黑马”为中国烟草旗下的中维地产,在大望京1号地块的争夺中,其成为远洋的主要对手。据了解,中国烟草总公司曾在去年9月,开始招聘地产版块相关业务人员,近日低调成立了地产运作平台中维地产,并提出了上市的目标。中维地产股份有限公司由中国双维投资公司、浙江烟草、云南中烟三家发起,注册资本金为30亿元。

望京二手房卖家坐地提价

两会闭幕,“地王”出没。记者3月15日从望京1号地附近的中介机构了解到,部分消息灵通卖家坐地提价。

据21世纪不动产和房屋公园的销售人员介绍,目前望京地区二手房均价在2万元/平方米左右。其中比较高端的楼盘如东湖湾、融科橄榄城均价在2.7万元/平方米左右。目前暂未接到公司价格变动通知。

花家地链家地产的销售人员告诉记者,有融科橄榄城的二手房卖家提前得知望京1号地可能会成为“地王”,卖价从原来的3万元/平方米提高到3.2万元/平方米。

望京区域内房价(单位:万元/平米)

楼盘名称 均价

望京新城 1.9

国风北京 2.2

合生麒麟社 2.5

大西洋新城(聆湖苑) 2.7

华彩国际公寓 2

昨日成交

地块:东升乡项目

位置:北三环蓟门桥北

起拍价:6.25亿

成交价:17.6亿

楼面价:2.9万元/平方米

竞得人:北京世博宏业房地产开发有限公司(中国兵器旗下公司)

地块:常兴庄B地块

位置:昌平区小汤山镇

起拍价:10.5亿

成交价:23亿

楼面价:1.5万元/平方米

竞得人:北京金科兴源置业与北京纳帕投资联合体

地块:东沙河西侧地块

位置:昌平区城南街道介山村

起拍价:3.94亿

成交价:6.8亿

楼面价:7442元/平方米

竞得人:北京金隅嘉业房地产开发有限公司

地块:昌平镇居住项目

位置:昌平区城南街道凉水河村

起拍价:1.866亿

成交价:2.9亿

楼面价:4178元/平方米

竞得人:中矿宏业房地产开发有限公司

地块:大兴区亦庄地块

位置:大兴区亦庄镇

起拍价:26.85亿

成交价:52.4亿

楼面价:1.3万元/平方米

竞得人:北京中信新城房地产有限公司(中信地产旗下公司)

地块:大望京1号地

位置:朝阳区崔各庄乡大望京村

起拍价:16.175亿

成交价:40.8亿

楼面价:2.75万元/平方米

竞得人:北京远豪置业(远洋地产旗下公司)

(据新华社)

地王谨防『赢者的诅咒』

□肖宾

近日,保利地产以50.4亿竞得北京朝阳区崔各庄乡大望京村环境整治土地储备项目4号、5号地,该地块规划建设面积280789.9平方米,折合楼面地价17949元/平方米。尽管此次竞拍价格,没有超越前两天新诞生的央企拿地纪录,但在望京区域,拍出近18000元/平方米的楼面价格,还是够让等待购房的人望天价而兴叹了。

是什么原因让央企们一往无前、痴心不改地将大把银子砸进楼市?这两天,地产大佬潘石屹在其微博中透露过这样一个信息,或许可以解答这些央企的心态。转老潘这则微博如下:“和我坐在一起的是张懿宸先生和国务院国有企业监事会的吕黄生主席。我向吕主席抱怨说:‘央企进入房地产太生猛了’。他说:‘今天早上看到媒体关于央企抢地王的报道,我打电话问他们。他们说,今年是地王,明年、后年就不是了,地价在涨。’”

老潘当时的回应是:地价不可能永远像去年一样飞涨。经济学中有一个现象,叫做“赢者的诅咒”,是指在任何形式的拍卖中,由于拍卖品的价值是不确定的,赢得拍卖品的中标者出价高于其他中标者,他很可能对拍卖品估价过高,支付了超过其价值的价格,从而使拍卖品的收益会低于正常收益甚至为负。

回想这几年的楼市往昔,地王不断,可得到好运气的地王并不多。远的不说,一个多月前,北京市国土局发布公告:取消大龙地产2009年北京地王(顺义区后沙峪镇天竺开发区22号住宅用地国有建设用地)使用权出让竞得资格,同时对于大龙公司已经缴纳的2亿元竞买保证金将不退还。

在土地拍卖中,尽管出现了50.4亿元的望京地块,但同时有两宗招标地块流标,这多少说明疯狂的“地王势头”没有继续扩散。一些企业对未来的地价、房价是否过度乐观了?是否会遭遇“赢者的诅咒”?

改首大家都熟悉的诗,发泄下情绪,送给几天来前赴后继的地王们吧:

央企不怕调控难,千亿万亿只等闲。望京遥遥腾细浪,亦庄磅礴走泥丸。号牌竞得高价暖,大众惊呼心底寒。只怕投资遇冰雪,泡沫过后无欢颜。

市场有风险,地王需谨慎。

信阳市首届“十佳楼盘”、“十佳宜居小区”、“十佳宜居户型”大型评比调查问卷

2009年我市被评为全国“十佳宜居城市”,一时间,“宜居信阳”成了信阳的代名词,“宜居城市”也成了800万信阳人的骄傲。然而,伴随着城市化进程的强劲发展,城市住居小区建设,仍然存在许多不尽如人意的问

题;户型“缩水”、住房质量低劣、绿地缩水、公摊面积不公等问题,令购房者叫苦不迭。为了维护广大业主的合法权益,维护“十佳宜居城市”荣誉,本报从即日起至4月26日,在全市(中心城区)范围内开展“十佳楼盘”、“十佳宜居小区”、“十佳宜居户型”评比活动。

“十佳楼盘”评比条件:1.楼盘开盘须有合法规划、建设、开发许可证。2.楼盘规划、建设必须符合国家有关规划建设标准。3.楼盘建筑质量必须符合国家有关建筑质量标准。

“十佳宜居小区”评比条件:1.环境优美,有公共绿地、植被、公共活动区域。2.有固定安全组织及组织制度与各项管理规定。3.社区文明,生活舒适,业主赞誉度高。4.社区远离环境污染,无重工业区。5.社区业主生活便利(有学校、幼儿园、商场、农贸市场等生活设施)。

“十佳宜居户型”:1.设计结构合

理,具有一定人文关怀。2.生活起居方便。3.建筑结构无瑕疵。4.安全舒适。

请填写完成下表后,寄往本报城市工作部。

信阳市首届“十佳楼盘”、“十佳宜居小区”、“十佳宜居户型”评比表

你认为十个最好的宜居小区:

你认为十个最好的楼盘:

你认为十个最好的户型:

你认为最差的楼盘:

你认为最差的居住小区:

你认为最差的户型:

联系人:

联系方式: