

# 房价“拐点”观察：土地市场变迁透视房价走势

□林伟

“楼市新政”出台已百过日，楼市现状如何？房价“拐点”是否已来临？百姓出手购房是否适宜？仍是目前悬而未决的若干问题。

在新一轮的楼市调控政策下，保障房用地不断增加，全国地价稳中有降，“地王”遇冷的消息接二连三，土地市场的悄然变化，是否预示着房价“拐点”已经来临？

## 地块频被收回 楼市调控进入新阶段

温州市国土资源局7月15日向恒达集团下发“收地令”，取消恒达集团茶山中心区A—6地块的竞得资格，并未收已经缴纳的2200万元竞买保证金。该地块将重新组织拍卖。

这一消息之所以引人关注，是因为该地块去年年底刚刚由恒达集团以10.43亿元价格中标，该价格高出起拍价近4倍，创下该区域土地拍卖价新高，被称为温州新“地王”。

温州新“地王”诞生后迅即被收回，这并不是个例。据此前媒体报道，国土资源部已将一份涉及全国1457宗闲置土地的统计表交予银监会，银监会将根据这份“黑名单”做一次全面的风险排查。其中80%的闲置土地可能被收回。

这份《有关房地产开发企业土地闲置情况表》中，详细列出了省市、项目名称、闲置土地的受让人、合同编号、合同签订时间和约定的开工时间等内容。其中北京、广州、海南、江苏等地成为闲置土地“重灾区”，四地闲置土地数量占全国的近四分之一，70%以上闲置土地性质为住宅用地。

业内人士分析称，近期，闲置用地频频被收回，说明楼市调控进入新阶段：重点由住宅转向土地市场。

还有市场人士称，国土资源部的举措如果最终兑现，将有利于土地有效供应及控制“地王”的出现。而在过去几年，不时出现一些小地块“地王”，市场将其解读为开发商“醉翁之意不在酒”，期望通过小“地王”的高地价，拉高开

发商在“地王”旁边的大体量项目的售价，以此获得更大收益。这其实算是关联交易。如果这种关联交易被约束，则会有效减少“地王”，同时也能降低地价，达到降低房价的效果。

## 保障房用地增加 房价步入下降通道？

国土资源部近日发布的今年上半年全国住房用地供应情况显示，保障性住房供地占到了75%。全国地价稳中有降。据介绍，上半年住房用地供应中，保障性住房用地增长明显。1月—6月，全国保障性住房用地实际供应量9472公顷（其中棚户区改造中保障性住房用地为3526公顷），与去年同期实际供应量（4073公顷）相比增加约133%，同比增幅较大的省区有宁夏、海南、青海、贵州、黑龙江等。

住房和城乡建设部部长姜伟新7月17日表示，为完成今年580万套保障性住房建设任务，中央已下达600多亿元资金予以支持。他强调，要坚定不移地继续遏制部分城市房价过快上涨，做好利用住房公积金贷款支持保障性住房试点工作。

住房和城乡建设部政策研究中心副主任

秦虹在接受采访时表示，今年国务院安排了580万套保障性住房建设的总规模，包括300万套经济适用房、廉租房，280万套棚户区改造住房。今年的住房建设量应该是有保障的，因为各个地方就建设规模和住建部已经签了协议，保证保障房的落实。

中国社科院城市发展与环境研究中心主任牛凤瑞接受中新网房产频道独家采访时曾表示，增加保障房供给将对房价有所影响，房价之所以高涨，原因之一是人们的住房需求大，而住房供给却较少，增加保障房用地供应，建设更多的保障房，将加大供给量，让一部分人的住房需求得到缓解，从而对房价产生一定影响。

世纪证券房地产行业分析师王斌卿在接受采访时也表示，保障房建设，有利于缓和住房供需矛盾，如果保障性住房的实际供应量确实能够增加，就能有效分流一部分住宅需求。随着保障房用地的不断增加，未来保障性住房的供应量将作为填充进入住房需求的总供给中并起到平抑房价的作用。

(据中国新闻网)

## 价格高昂的公租房还是保障房吗

□李晓亮

经适房、廉租房、限价房领域曾负面新闻不断，近日公租房也当仁不让抢过风头，成为保障房领域又一尴尬。北京上月公布了三个公租房项目的成本租金，定价偏高犹如笑话，新华社评发直言公租房房价高得让人“看不懂、想不通”。

到底有多离谱呢？从公布信息看，50平米就是1500元/月——还只是“清水房”，这个价位直指同区域市面价，但人家还是有配套家具家电的。从性价比来看，按市场价租房都比住这个美其名曰“保障房”却“价位高档”的公租房划算。

这就让人不明白了。公共租赁房，顾名思义就是政府为解决夹心层住房困难而设置的一个公共产品，既然位居政策保障房序列，那么不论其价位还是相应公共服务，都应该对得起“政府保障”四个字。可仅以此次公租房价就能看出，它和公共保障的初衷是相悖的。更让人闹心的是，北京公租房不仅价高而且“排外”：此前还有众多夹心层对公租房不“限外”怀有希望，可这个肥皂泡还是被北京市住房保障办无情戳破——“公租房暂不向非京籍申请人开放”。

不知当初本地人看到这个“限外”声明后，有没有暗松一口气。保障性住房向来“僧多粥少”，“限外令”至少可以稍稍缓解一下一房难求的局面。但好梦到此为止，随后而来的高昂租价，恐怕要让即便有申请资格的本地人也倒吸一口凉气。高昂租价里哪还有半点民生关怀和公共保障的影子，简直是赤裸裸的“与民争利”嘛。

为何本应“一心为公”的保障性住房领域，老是藏着此类蝇营狗苟的利益算计呢？政策性保障性住房的制度本身无疑是好的，但各地的现实以及住房保障制度的历史也告诉我们，无论多么好的初衷，如果缺乏相应的制度保障和监管体系，都可能出现与良好愿望背道相驰的情形。经适房领域层出不穷的丑闻，就是最好的证明。

“特供房”、“N连号”、丑闻不断。权势阶层侵占了本应属于底层民众的社会资源，民意在强烈愤慨之余，能力有限。唯有呼吁公平正义的阳光普照，让种种不公之举，无所遁形，让所有人都能享受到起码的公平和尊敬，让尊严而有幸福的生活不只是一个传说。但这一切的前提，都有赖于政府公权运用的公正透明。政府至少应有诚意有动力保障民生权利不遭受不公待遇，最不济，政府部门也不能在这些保障民生的公共政策中，夹杂私心和谋求私利。(据新华网)

## “宅”在家里——浅谈宅经济

□辛时平

宅经济是随着网络兴起而出现的，主要的意思是在家中上班，在家中兼职，在家中办公或者在家中从事商务工作，同时在家中利用网络消费也是宅经济必不可少的一部分。众多市民吃饭叫外卖、购物叫快递，催热了“宅经济”，只要能够送货上门，很多甘愿“宅”在家中，享受空调带来的凉爽而远离室外高温。

随着网络兴起，宅经济浮出水面，尤其是金融危机后，在家中上班、在家中兼职、在家中办公或者在家中从事商务工作的人越来越多，他们同时在家中利用网络进行消费。以此群体为核心导向，宅经济逐渐风行起来。

## 无须东奔西走 家政应有尽有

只要您拨通 (0376)6222222 或点击 www.03766222222.com, 信阳家政服务网络中心将24小时为您提供保洁、保姆、搬家、管道疏通、水电安装、开锁、清洗油烟机家政服务等。地址：北京路金杯财富大厦12楼

PIANO皮阿诺橱柜 地址：信阳国际建材港17号楼 电话：0376-7695109

## 【精品家具】



中信红木

□赖大臣

“没办法，现在银行来催贷款，又拿不下新的贷款，尽管现在商业地产正处于上升期，但是靠租金提供的现金流不够支持项目开发的。”近日，北京某开发商向记者表示。

据他介绍，目前公司一块土地急需资金启动，由于银行贷款收紧，无法贷到开发贷，公司正准备出售旗下的一栋位于西二环官园附近的办公楼，总建筑面积6万平方米，单价2.5万元/平方米。

记者了解到，目前西城区官园附近的二手房价格要维持在3.5万元/平方米左右，以西城区粮食局的一套90.9平方米的宿舍房为例，

## 银行收紧资金链条 中小开发商“卖楼”求生

尽管已经有了20多年的房龄，但是目前的市场卖价依然达到了38504元/平方米。

对此，他向记者表示，已经接洽了几家投资公司，2.5万元/平方米的价格是多次讨价还价后确定的。“对于今年下半年的市场走势全拿不准，许多投资公司都不愿意出手。”他解释。

同时，记者还了解到，为了启动项目，北京市一家地产公司正在考虑出售一栋位于西大望路的办

公楼，用来筹集项目的开发款。

“其实对于地产公司而言，无论大小，一般情况下资金链都很紧，项目预售的款项一般全用来拿地，拿下土地后再贷款开发。就像滚雪球一样，市场好的情况下滚得就快，市场不好滚得就慢，一旦停下来就意味着要烂尾。”他表示。

记者了解到，从今年的4月份开始，由于不断冲高的房价，引发了银行对于金融安全的担忧，央行明确表态将降低房地产开发业的

金融杠杆率，银行信贷明显收紧。

以北京为例，央行北京营管部的数据显示，今年5、6月北京市房地产贷款新增额比1月—4月月均新增额分别下降57.4%、58.4%。同时，由于北京市出台一系列的抑制购房的政策，开发商的预收款也出现了明显下降。今年5、6月，北京市个人按揭单月新增额比4月份分别下降46.1%、69.1%。

不仅是这样的中小型开发商断臂求生，一些大型开发商也不得

开始低价出售项目，来获得更多的资金。近日，世茂集团在北京的首个顶级系列产品“北京世茂官园”开盘时，推出了20套特价房，价格为4.5万元/平方米，一次性付款还将享受10个点的优惠，而该项目的对外报价为6.5万元/平方米。对此，世茂房地产控股有限公司执行董事许世坛坦言，如果没有宏观调控，该项目的售价要到8万元/平方米以上，“最终定价充分考虑了宏观调控的因素，甚至优惠幅度还要大于宏观调控的力度”。(据中国新闻网)

## 【家居热点】

□卢国强 李舒

近年来，由于材料珍贵，制作也全部采用传统手工艺，红木家具价格连年上涨，每套动辄达到数十万乃至数百万。然而记者走访北京市场发现，由于缺乏明确统一的鉴定标准，红木家具市场出现大量以次充好、以假乱真的现象，严重损害消费者和合法经营者的利益。

## 天价家具遭质疑

2008年6月，北京银基天创投资有限公司以590万元的价格从北京劲飞红木家具厂购买了10余套家具，其中包括紫檀、红酸枝、花梨木等名贵品种。

今年4月，银基天创的负责人无意间发现，一件紫檀条案底部的木料露出白色，随后，又陆续在10余件家具上发现颜色异常的木料。银基天创将5块可疑木料送到专业部门检测。

国家家具及室内环境质量监督检验中心出具的检验报告显示：“依据GB/T 18107-2000《红木》和GB/T18513-2001《中国主要进口木材名称》标准检验，该材种不能称作紫檀。”

在银基天创提供的《北京市家具买卖合同》中，家具名称标注为“紫檀”，质量标准为“一级”。银基天创要求劲飞红木按照消费者权益保护法的规定，按照合同全部金额双倍赔偿。

5月25日，记者随银基天创的律师来到位于北京昌平区的劲飞红木家具厂。劲飞红木董事长吴新建认为，家具中出现其他木料不是故意造假，“一块两块可能是工人不小

## 红木家具市场“水”有多深

### 紫檀家具并非全身都是紫檀 消费者有权了解行标

心，也可能是其他原因”。

吴新建提出，按照轻工部《深色名贵硬木家具》行业标准Q/BT 2385-2008的要求，只有标注“全XX家具”，才意味着家具全部由这种木料制作；而像银基天创的合同上只标注“紫檀家具”的，允许有不超过10%的“边材”。

吴新建称，可以将出现问题的价值341万元的紫檀家具，加价200万元“回购”，若银基天创坚持全部合同都要退货，那就必须双方寻找一家权威鉴定机构，将所有家具全部锯开，逐一鉴定。

记者就此事咨询了北京凯亚律师事务所律师董来超律师，他表示，到底是“全紫檀家具”还是“紫檀家具”，经营者有义务告知消费者。如果经营者明知，而消费者不知，那么经营者就可能侵犯了消费者的知情权，存在欺诈行为。

此外，董来超认为，《深色名贵硬木家具》作为行业规范，也存在规定不明确、不详细的问题，导致了双方存在争议。

## 红木家具市场“水”有多深

据媒体报道，2008年，河南消费者刘女士在劲飞红木购买了价值850万元的黄花梨家具，在合同中约定材质为“降香黄檀，俗称海南黄花梨”。随后消费者发现这套家具的材质是价格低了数倍的越南黄花梨，便以欺诈为由将劲飞红木告上法庭。

今年5月，北京昌平法院以没有权威机构能对家具材质是否为海南黄花梨作出鉴定，且原告未能提出证据证明劲飞红木出售家具时有欺诈行为为由，驳回刘女士的诉讼

请求，消费者一审败诉。

针对法院判决提出的“没有权威机构”问题，记者先后采访了北京市质监局下属的木材家具质量监督检验站和中国林科院下属的木材工业研究所。北京市家具质检站工作人员听说记者要求鉴定“海黄”和“越黄”后表示，只能鉴定木材是否为黄花梨，“区域无法鉴定”。而中国林科院的鉴定人员说，在国家标准中，只有香枝木的规定，“海黄”“越黄”的说法是市场上的称呼，国标并不承认，只能对木料是否属于香枝木进行鉴定。

在位于北京昌平区的劲飞红木展厅，销售员告诉记者，自从那起官司后，他们不再以“海黄”“越黄”为称呼，而是统称为“香枝木”。“我只能告诉你这套香枝木家具卖100万元，那套卖10万元，你要是相信100万元这套是‘海黄’，就买100万元的。”销售员说。

记者注意到，所有的家具销售员均没有提到《深色名贵硬木家具》标准中对于“全XX家具”和“XX家具”的规定。

一位从业多年的业内人士告诉记者，所谓“红木家具”，实际上是指紫檀属、黄檀属、柿属、崖豆属及铁刀木属树种的心材，其下又分八类，即紫檀木、花梨木、香枝木、黑酸枝木、红酸枝木、乌木、条纹乌木、鸡翅木，这些树种又可以按照产地划分，不同产地的木材可能产生几倍甚至几十倍的差价。

“如果不是长年泡在这些木材里，很难准确分辨出这些木料的产地、新旧。”业内人士说，以“越黄”冒充“海黄”，以“新料”冒充“老料”，以其他材质木料混入名贵材质，产品实际尺寸比样品缩水等行为已经成为市

场上一些不法商家的“潜规则”。

## 天价家具拷问经营者道德底线

北京工商联合收藏品商会副会长、北京爱家红木大观楼总经理王艳说，上世纪90年代，市场上出现了红木家具的消费热潮，2004年至2006年市场出现高峰。在市场正常的情况下，不同材质的木料每年增值在10%-30%，这也导致以投资为目的的红木家具购买热。

北京市消费者协会投诉部主任郎丹柯介绍，今年以来，北京市消协已经接到关于红木家具的投诉16起，其中4起与红木家具在靠背、横梁等部位使用其他木料有关。

业内人士告诉记者，导致红木家具市场混乱的原因包括国家红木标准不明确、鉴定体制不全、缺乏有效约束等。

首先，通行的国家《红木》标准中，对于一些类别的红木包含哪些木材并没有明确规定。例如争议颇多的海南黄花梨与越南黄花梨，按照《红木》的规定，海南黄花梨属于“降香黄檀”，但越南黄花梨是否属于这个树种，一直没有定论，导致市场上乱“花”迷人眼。

对于有厂家以《深色名贵硬木家具》中关于家具名称的规定作为开脱的理由，郎丹柯认为，行业标准作为行业内规定，不具备普遍性，对消费者来说，很容易将“XX家具”理解为家具整体采用这种材质。他认为，在销售过程中，即使厂家制造的产品符合行业标准规定，但如果没有明确告知消费者家具使用的材质情况，仍涉嫌侵犯消费者的知情权，而对于厂家是否严格执行行业标准生产产品、是否按照行业标准向消费者明示家具材质等，并没有相应处罚。

(据《经济参考报》)



投诉热线：18603978885

## 【楼市时评】

### 楼市空置率怎能成哥德巴赫猜想

□张魁兴

最近关于空置房的争论因为一个数字而再度激烈起来。有消息说，国家电网公司在全国660个城市的调查显示，高达6540万套住宅电表连续6个月读数为零。此消息迅速引起全国关注，有专家说“空置房6540万套”这一说法非常可笑，不啻为天方夜谭。随后，国家电网公司否认了这一消息。那么全国到底有多少空置房呢？尽管权威部门选择集体失语，但谁也无法否认这是客观存在的问题。中央电视台记者在北京几个小区的调查发现，没有人住的住宅达三分之一到三分之二。(央视国际8月1日)

从网上的网友留言看，这一现象具有普遍性。即使是笔者所在的贫困县，空置房现象也很严重，开发商称已经卖完的小区，到晚上根本没有多少户亮灯，甚至很多户根本不装修，购房就为了待价而沽。面对居高不下的房价，面对备受关注的空置房现象，政府有关部门本该以科学的调查统计回应公众的质疑。

然而，国家统计局没有给

出具体数据，同时，在记者联系的中国指数研究院、中原地产、DTZ戴德梁行、仲量行等机构中，也没有一家机构能够就这一问题给出答案。

空置率不是哥德巴赫猜想，只需下些功夫就能搞清楚。据中国人民大学土地规划研究中心主任严金明介绍，国外这样调查房屋空置率——通过在一个区域或者在一个城市，比如说用水费、电费、暖的使用情况来判断，但是调查得出的数据简单而明了，同时也比较科学。北京市人大代表卫爱民也曾建议，通过水、电、气、暖的使用情况来判断，比如实际使用量为应用量的1/5、1/6即可认定为空置房。

据了解，美国、英国等西方国家在空房率上有比较完善的统计制度和办法，它们将空房率的警戒线定为10%。我国的空房率是多少呢？即使没有官方数据，估计也不会低于10%。住宅空置关系国家政策的走向，政府部门本应科学调查，为决策提供依据，但是我国竟没有公开的住宅空置率调查，那么如何科学决策呢？很多小区一到夜里就黑乎乎一片，这足以说明在高房价下社会资源正在被大量浪费。(据新浪网)