



楼市·家装

投诉热线: 18603978885

□ 李浩俊

死扛房价只会带来灾难
除非政策半途而废,否则,开发商死扛房价只会给自己带来灾难。据媒体报道,继招商地产之后,万科、保利、金地等地产龙头也都于近日发布了中期业绩报告。虽然从报告显示的情况来看,四大巨头业绩大增,效益良好,但是,却掩盖不了经营面临的困局。据报道,由于许多开发商,错误估计楼市调控形势,采取死扛房价的经营策略,导致企业销售渠道严重不畅,库存迅速攀升,存货总计已接近2900亿元。其中,万科1119亿元、保利938亿元、招商454亿元、金地339亿元,分别比去年同期增加23%、56%、12%、12%。同时,现金流量也都由去年上半年的正净额变成今年的负净额,其中,保利地产已由去年同期的54亿元变成今年的-233亿元。相反,一些新兴开发商由于在地区布局、经营手段、房屋销售等方面采取了比较灵活、比较有针对性的策略,不仅暗合了楼市调控方向,而且更加适应当前的楼市发展现状,受到的影响较小,遇到的困难也不大。如恒大地产,在地产巨头都把重点放在一线城市,以期获得巨大暴利的情况下,采取以二、三线城市为重点的布局策略,同时,在楼市调控政策刚刚出台没多久,就采取了降价措施,结果,在其他开发商都遭遇销售瓶颈、纷纷出现销售面积和金额的双下降的情况下,恒大地产却出现了两者的“双增长”,仅7月份就实现单月合约销售额50.8亿元。销售渠道的不畅、库存的增加、现金流量的急剧萎缩,已给开发商带来了巨大的资金压力。据有关方面透露,目前,部分开发商已经出现了资金链断裂的风险。更重要的,按照楼市调控的相关要求,银行已经对房地产贷款采取了压缩和控制措施,开发企业已经很难再获得新增贷款支持。即使部分银行采取变通方式给开发商提供一些资金支持,也难解开发企业资金周转不灵之急。对万科等地产巨头来说,由于资金实力雄厚,暂时不会出现资金链断裂的问题。但是对于许多中小房地产企业,如果继续死扛房价,唯一的结果,就是资金链彻底断裂。目前,国内多数一线城市的房价都没有出现下降的迹象,一些地区甚至出现了不降反升的反常现象。因此,楼市调控不仅不能减压,还应当进一步发力。楼市调控与房价之间就像弹簧,只有房价出现下降了,楼市调控的挤压力度才会有所松懈,反之,则会越压越紧。因此,需要提醒开发商的是,死扛房价,只会给自己带来灾难。库存大量增加、现金流量不足,已经敲响了警钟,希望这些警钟能让开发商清醒些。(据人民网)

【楼市热评】

从政策层面要求予以全面实行,目的是推进它的落实。

征地房屋拆迁补偿安置问题是第一次提出。按照《土地管理法》规定,征地中房屋作为附着物予以补偿。但近年来城镇化速度加快,征地拆迁量越来越大,而随着房屋价值的凸显,征地中的拆迁房屋作为附着物补偿,很难满足被拆迁农户的需要。因此,《通知》在现有法律框架下,规范征地中农民住房拆迁补偿行为,以维护农民的土地权益和社会稳定。(据新华网)

【延伸阅读】

征地须先安置后拆迁 未经农民同意禁强征

国土部近日发出通知,要求征地涉及的拆迁补偿安置工作,要先安置后拆迁,国土部耕保司有关负责人解读称,征地要先征求被征地农民意见,不得强行实施征地。

国土部日前发出《关于进一步做好征地管理工作的通知》,该通知,被认为是继2004年《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》后,国土部针对征地管理,出台的最为全面的一个文件。

通知中称,建立征地补偿标准动态调整机制,各地每2至3年对征地补偿标准进行调整,逐步提高征地补偿水平。

对于没有及时调整的地方,国土部将不予通过用地审查。应支付给被征地农民的补偿安置费,要直接支付给农民个人,防止和及时纠正截留、挪用问题。

上述负责人在对通知的解读中表示,通知鼓励单列被征地农民社会保障费用。不影响被征地农民纳入社会保障。“因此,我们鼓励借鉴,以解决征地补偿费用偏低、社保资金普遍难以落实的问题。”

另外,该负责人说,征地要充分征求被征地农民意见。对被征地农民提出的合理要求必须妥善予以解决,不得强行实施征地。(据新华网)

国土资源部

我国将提高被征地农民补偿水平

□ 夏 碧

为确保被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障,日前,国土资源部发出《关于进一步做好征地管理工作的通知》,要求各地每2至3年对征地补偿标准进行调整,逐步提高征地补偿水平;应支付给被征地农民的补偿安置费,要直接支付给农民个人。有关专家指出,这标志着我国征地制度建设再次迈出重要步伐。

《通知》是继2004年《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》之后,国土资源部针对征地管理出台的较为全面的一个文件。国土资源部耕地保护司有关负责人说,这次对征地政策措施进行改进完善的地方比较多。

推行征地补偿款预存制度

《通知》提出,用地预审时足额落实征地补偿费。对于新上建设项目,在用地预审时就严格把关,确保项目按照征地统一年产值标准和区片综合地价核算征地补偿费,足额列入项目概算。此外,推行征地补偿款预存制

度。这位负责人表示,江苏、辽宁、广东、贵州等省已推行这一制度,并切实解决了征地补偿费拖欠问题。鼓励各地学习借鉴这一办法,结合本地实际,进一步探索完善。

《通知》还提出,征地补偿费直接给到农民个人,防止和纠正截留、挪用的问题。

此外,鼓励单列被征地农民社会保障费用。耕保司有关负责人说,目前这一做法已在一些省份实施。实践证明,实行新农保的地区“只做加法,不做减法”,不影响被征地农民纳入社会保障。因此,鼓励借鉴此做法,以解决征地补偿费用偏低、社保资金普遍难以落实的问题。

《通知》要求落实征地批后实施反馈制度。耕保司有关负责人说,自2002年起,国土资源部开始推行征地反馈制度,但这项制度尚未完全落实到位。为适应新的要求,《通知》对反馈的内容、方式、时间等作出了具体规定,进一步落实这项制度。

充分征求被征地农民意见

《通知》指出,要充分征求被征地农民意见。要求各地在实施征地前充

分听取被征地农民意见,对被征地农民提出的合理要求必须妥善予以解决,并做好政策宣传解释和群众思想疏导工作,不得强行征地。

今年初,国土资源部对报国务院批准城市建设用地征地申报前期程序和批后实施程序进行了规范和简化,即对于征地报批履行了相关程序并完成有关确认工作的,征地批准后,征收土地公告和征地补偿安置方案公告可同步进行,缩短征地实施周期。考虑到各类建设征地程序应保持一致性,因此将上述意见纳入了《通知》内容,要求全面实行,简化征地批后实施程序。

《通知》要求落实征地批后实施反馈制度。耕保司有关负责人说,自2002年起,国土资源部开始推行征地反馈制度,但这项制度尚未完全落实到位。为适应新的要求,《通知》对反馈的内容、方式、时间等作出了具体规定,进一步落实这项制度。

提出征地房屋拆迁补偿安置

耕保司有关负责人说,2004年以

【家装小贴士】

买地板也要“望闻问切”

□ 李少威 代希奎

买地板时也要做到“望闻问切”。

曾先生首次置业,在东城买房后,装修就成了一块心病。“第一次买房,也不知道买什么建材合适,又怕被人蒙。”曾先生面对的问题是买个房后,想要自己装修的人必须面对的问题。地板怎么买?有没有什么窍门呢?记者就此向不少业内专家咨询,原来买地板也是有讲究的,记者将其总结为“望闻问切”。

1.望

怎么个望法?如果是买抛光砖,专家告诉记者,首先是看光泽,光泽度不高的砖质量会差一些。另外,不少抛光砖的表面都会有一层类似蜡的保护膜,可以擦掉,然后看看是否存在气孔。

专家说,除了看光泽,还要看密度,一块地板砖的密度决定了它的吸水率,密度低的瓷砖吸水率太高,使用时间不会太久。这也是凭肉眼可以观测到的,就拿起瓷砖的侧面看有没有细气孔就知道了。对于木地板,专家说,既要看看表面光泽,也要看纹理。

2.闻

这一招主要是针对木地板的,而且主要是复合板。专家告诉记者,复合板多少都会有甲醇含量,因此用鼻子闻是可以轻易判断甲醇含量的浓度,浓度高的复合板,建议不要选购。

如果有商家宣传零甲醛地板,那肯定是骗人的。虽然实木地板是最环保的,但有油漆,可能造

成苯污染;复合地板含甲醛,只用这一种甲醛就容易超标了。建议客厅铺瓷砖,卧室、书房用实木地板,搭配使用对健康最有利。

3.问

问就有讲究了。消费者在购买地板时,要根据自己的需要问清楚了,不能只听销售员讲。专家说,购买地板,首先还是要根据自己的消费能力选择相应价位的品牌。专家还说,不少销售员会玩一些把戏,比如把地板直接沿着地面摔下去,但是不会破碎,他就告诉你这就是品质好,还有人让顾客直接在地板上踩,其实这都是

4.切

这一招就是在购买地板砖时,用手指敲击抛光砖表面,如果声音较为清脆,那说明地板砖质量过关,如果声音沙哑,那说明有问题。专家解释说,因为抛光砖的烧制技术含量很高,温度至少在1250℃以上,还有初期的压砖技术,这些都会影响到抛光砖的品质,如果是进口机器操作,质量会好一些。

专家说,一般来说,木地板的密度越高会越硬,吸水率会低很多,而且不容易变形,但是也有缺点,就是容易出现裂纹,因此消费者选购时要综合考虑。而且一定要用手摸板面和板边,出现木屑或者不平整的就要购买了。另外还可以将几块板拼接到一起再看平整度,平整度越好,说明质量过硬。(据《广州日报》)

【精品推荐】



五丰家具



【为你服务】

物业与业主纷争不断

消费者要关注七大问题

和开发商的问题。“业主委员会成立后,会给物业公司带来冲击,所以他们主观上希望业主是一盘散沙为好。”某社区业主刘先生告诉记者。物业态度难捉摸,甚至不配合,给筹建工作带来不小的难题。据统计,西安有大小2000多个小区,但已实施物业管理的小区成立业主委员会的不到10%。

《物业管理条例》明确规定,区、县物业管理行政主管部门应当予以指导,建设单位和物业服务企业应当提供筹备工作所需资料;业主大会有关选聘和解聘物业。

3.服务不到位也收物业费?

投诉指数:★★★

典型案例:2006年4月4日,家住兴庆花园小区的吴某家中失窃,后小区物业同意在公安机关破案并确认吴某具体经济损失之前,从当年3月起,吴某可以缓缴各种费用。4年过去了,案情一直没有进展,到今年4月,包括物业费、水电费、垃圾处理费等在内,吴某欠物业的各种费用已近3万元。吴某认为物业在小区安全问题上没有尽到责任,拒绝交费。4月22日,小区物业以吴某拖欠物业费为由,将吴某告上法院。

记者调查:在不少小区都存在这样的现象,个别业主借对物业的服务不满意,诸如维修管道不及时,安全保卫工作有漏洞等,不交或者拖欠物业费;物业也会借此拒绝卖水电给业主,加深矛盾。

正确说法:西安和平律师事务所律师崔玉林表示,不建议业主采取这样的做法。因为《物业管理条例》中规定,业主在物业管理活动中要履行“按时交纳物业服务费用”的义务。若对物业服务不满意,业主可保留相关证据,向业主委员会反映,甚至提起法律诉讼。同样,如果物业公司为业

主做法不妥,也应该通过法律途径解决。

4.大修基金该交给谁?

投诉指数:★★★★

典型案例:王先生是南郊一小区业主,早在2005年,他就将大修基金交给了小区物业。2010年3月份,王先生到市房管局维修资金管理中心一查才发现,交了5年的钱还没有到专用账户。

记者调查:“我们交的房屋大修基金很可能被挪用了。”这是记者走访中听到业主最多的声音。之前,有关大修基金的收取、使用和管理在一定程度上存在混乱,不少都是领钥匙时物业或开发商代收。

正确说法:2010年6月1日起实施的《西安市物业管理条例》规定,续筹和使用专项维修基金的事务由业主大会决定。建设单位、物业服务企业不得代收房屋专项维修资金。而是业主在办理房屋入住手续前,将该笔资金足额存入房屋专项维修资金专户。

5.停车位只卖不租?

投诉指数:★★★★

典型案例:2009年5月27日晚,因为不愿意买小区内高达12万元的地下停车位,东仪路世家名城小区数十名业主的车被物业拒之门外。业主们冒雨堵在小区门口讨说法。

记者调查:最初卖房时,不少小区对外宣传的都是停车位“可租可售”,以此吸引购房者。等业主入住之后,就变成了“只卖不租,不买就不能停车”。

正确说法:就此问题,西安鸿瑞律师事务所律师夏勇认为,地上车位属于小区内的公共产权,开发商和物业无权买卖。地下车位的销售属于开发商的自主市场行为。目前,西安市还没有出台有关

车位销售价格的相关规定,相关部门需要尽快制定这方面的规定。

6.物业收费谁说了算?

投诉指数:★★★★★

典型案例:2010年5月6日,位于白沙路的“摩登BOBO”的小区物业,私自将物业费在原来每平方米每月1.8元的基础上上调0.8元。其“独断专行”的做法,引起小区200多户业主的不满。

记者调查:物业费应该收取多少,标准是什么?能不能随意涨价?多数是由物业说了算,与业主之间的商量几乎没有。个别小区的收费标准甚至远超过物价部门的指导定价。

正确说法:记者从市物价局房价格处了解到,目前,物业费的收取分两个类别:在普通住宅小区,物业费实行的是政府指导价;而在高级公寓、别墅等住宅区,以及商业地产中,实行的则是市场调节价,由物业公司 and 业主协商确定。

7.停车收费有何有规不循?

投诉指数:★★★★★

典型案例:今年3月,东郊凯森福景苑苑小区“怡华物业”收取高价停车费,对业主按每小时3元计费,一天下来就要72元。接举报后,物价部门责令其立即停止并予以处罚。

记者调查:买了房买了车,车的“窝”也是一个让人头痛的问题,可记者发现,停车不但难,收费还确实有点乱,融鑫路一家小区按次收费,每次5元;还有小区按月收费,每月50到90元不等。

正确说法:记者从省物价局经营收费处了解到,停车服务费属于政府定价,必须经过物价部门的审核,并在小区内明码标价公示。小区停车不允许按小时计费。停车服务费只能按月、按次计费,绝不允许按小时计费。(据《西安晚报》)

□ 西 记

7月15日,西安市物价局公布今年上半年物业费投诉,物业收费高居榜首,占了投诉总量的30%。物业与业主之间总是话题不断,矛盾不少,是什么原因导致了这些矛盾?除了收费引起的矛盾外,还有哪些因素?近日,记者对此进行了走访调查。

1.小区广告收益该归谁?

投诉指数:★★

典型案例:2009年8月11日,央视主持人赵普以没有对小区内广告收入进行公示为由,将所在小区物业告上法庭。

记者调查:近年来,关于小区共建面积广告和租赁收入的话题逐渐引起广大业主的注意。西安不少住宅小区的公告栏、电梯间,甚至走廊都充满了各种各样的广告,物业因此每年都会有一笔不菲的广告收入,但对小区广告收入关心过的业主少之又少。北二环一大型社区物业的一位负责人告诉记者,小区每年的广告收入在200万元以上,一般的小区物业年广告收入也近百万元。

正确说法:物业公司有没有权利在小区内做广告?收入应该怎么处理?西安和平律师事务所律师崔玉林说,根据《陕西省物业管理条例》第七十六条规定,利用物业共用部位、共用设施设备从事广告、租赁等经营行为的,应当经相关业主、业主大会同意,并征求物业服务企业意见后,按照规定办理有关手续。所得收益属于全体业主共有,主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。

2.成立业主委员会咋这么难?

投诉指数:★★

典型案例:2009年年初,家住西二环“万强艺术家”小区的左某因出面组织业主商讨成立业主委员会,引起物业公司不满。2009年4月23日下午,左某夫妇外出办事,物业通知所雇凶手跟踪二人,在西二环一市场门口将夫妇二人打伤,5天后,左某心跳停止。4月27日,包括李某在内的8名凶手被批捕。

记者调查:记者发现,不少新建小区至今没有成立业主委员会,这其中有些有业主的原因,也有物业

【延伸阅读】

转变观念很重要

“是业主出钱请他们管好这个小区的,说到底就是为业主服务的!”西安和平律师事务所律师崔玉林认为,要解决物业与业主之间的矛盾,关键是双方要调整观念,明确自身扮演的角色。关键是物业方要培养服务观念。

唐园小区业主吴先生也认为,物业管理者的利润太大,是因为现在的物业还没有形成市场竞争机制,尤其是不少物业公司与开发商都存在千丝万缕的联系。所以,应该尽快在物业领域引入真正的竞争机制。

完善规章制度是关键

采访中,不少业主认为,目前,物价部门虽然对一些收费做了一些规定,但对物业公司的约束力不是很强,甚至物业出现违规,物价部门的处理力度也不是很大。“有些投诉电话打了根本起不到作用,这也是物业有恃无恐的原因所在。”网友“tb001”认为,有关部门要尽快建立立法,从根本上完善物业服务的标准、收费、监管等方面的内容,如每天清扫地面几次,绿化植物多长时间修理一次,每天巡逻小区的次数,小区路灯、楼梯等的亮灯时间,每天清运垃圾的次数,监控设施的维护周期。

遇到纠纷,业主该怎么办

记者了解到,现实生活中,不少业主遇到权益受损时,多采取与物业对抗的态度,选择不交物业费的做法,但往往造成双方对立。崔玉林律师建议,出现物业纠纷,业主可先向所在地街道反映,由街道进行调解,调解不成,需要认定被投诉方是否有违法行为时,是由区房产局或者市房产局两级行政主管部门负责。假如业主投诉的内容确不在政府行政管辖内,业主可以联名要求召开业主大会,要求被投诉对象就某个被认为有损全体业主利益的具体行为作出解释,如果解释在业主大会上不被大多数业主认同,则可以通过诉讼要求其承担相应的民事责任。(据《西安晚报》)