

浅谈楼市的刚性需求

□常征

“刚性需求”之所以成为开发者的口头禅,因为他们一味推崇刚性需求,为其房价上涨找理由,更要借助强大的话语权来忽悠购房者。所谓刚性需求,相对于弹性需求而言,指商品供求关系中受价格影响较小的需求,可理解为消费者在一定价格条件下对商品的需要量。实际上,今年的信阳楼市处于一个动荡期,主要原因就是本地存在买房的刚性需求,消费者的价格心理预期与目前实际价格有差距。其实,资本市场,银行贷款、预售及建筑企业的垫资,是房地产开发资金来源的主渠道。今年4月以来,新一轮房地产调控措施有效打击了推动房价暴涨的投机性购房需求,加上普通购房者因预期改变而选择观望,楼市成交量迅速下降。加之“国十条”出台前,大多开发商不在此前宽松的信贷市场上获得了充裕资金,而且在狂涨的楼市中赚了个盆满钵盈。楼市的居高不下与僵持不降,博的就是国家调控政策的时差。

其实,开发商口中的刚性需求,就是市场经济中的供求关系。刚性需求是有条件的,当刚性需求被上涨过快的房价破坏后,刚性需求就成了弹性需求。尽管8月以来我市楼市成交量出现一定反弹,但主要是中低价位楼盘和一些降价幅度较大的区域成交量增加的结果。价格下跌,成交上升,恰恰证明了商品房需求是有弹性的。试想,当一套房子的购买成本为50万元时,如果购房者手中有30万元,具有完全购买及持续支付能力,这个时候,购房者的需求是客观存在的,同样是刚性的。但当房子上涨到100万元,购房者无力承担时,虽然他的居住需求依然存在,但却“刚性”不足了。所谓的刚性需求很难转化为有效需求,也就无法支撑高房价,更无法推动房价进一步上涨。由此想到,2007年北京楼市住宅项目销售集体萎缩,不就是对开发商们的刚性需求的最大反吗?被开发商们奉为金科玉律的刚性需求,在“销停”的客观事实面前不攻自破。

7月份,全国商品房销售面积同比下降15%,一线城市更明显,如7月份北京的新房成交量仅为上年同期的1/3。北京通州区的一些楼盘最近纷纷以较低价入市,几个最高曾涨到每平方米约2.5万元的项目,实际成交价降至每平方米1.6万元左右,单价下调近1万元。经过近半年的房地产调控,因大量投机炒作而飙升的房价正在回归理性(据2010年8月31日《人民日报》)。8月13日、8月21日,中共中央政治局常委、国务院副总理李克强在北京市、江苏省常州市考察廉租住房、公共租赁住房建设时反复强调,各地要继续落实好国务院关于房地产调控的政策措施,切实增加住房有效供应,坚决抑制投机炒作行为,巩固调控成果,促进房地产市场长期稳定健康发展。短短几天,中央接连就房地产调控表态,表明了中央政府继续贯彻落实国务院10号文件的决心。

这令漫长观望中的各方获得了调控政策将持续的确切信号,重新调整预期。道理很简单,只有卖出去房子了,才能赚取利润并规避风险。无论是开发商还是房产中介,都不应再夸大所谓刚性需求,更不要对人为放大的刚性需求抱有太多幻想。而是应该认清市场趋势并顺应这一调整,积极主动调整价格,让更多需求转化为有效需求,促进市场成交活跃。只有成交活跃的市场才是健康的市场,开发商、中介等市场主体也才能获得长远发展。值得注意的是,国庆黄金周的前两天,我国新一轮房地产调控措施骤然而至,除了运用市场机制的手段,还加强了对地方政府的监督和问责力度。显然,这是党和政府为了让经济发展成果更广泛地惠及全体人民。笔者以为,无论“刚性”与“弹性”,甚至是进一步调控政策出台的早晚,惟愿一系列房地产调控措施,对于广大消费者与业主来说,是一个又一个福音!

【一孔之见】城市拥堵都是车多惹的祸?

□朱永华

广州市堵车每年损失1.5亿小时,约损失7%的生产总值,汽车越来越多是造成城市拥堵的重要原因。为此,市人大代表建议对广州机动车上牌进行限制。(10月6日《信息时报》)

随着社会经济的发展,私家车的急剧增多,交通堵塞几乎成了国内发达城市的通病,并有向二三线城市蔓延的趋势,各地也都积极想方设法采取措施缓解拥堵,如实行单双号出行、限制上牌等等。

诚然,车辆增加是交通拥堵的一个重要原因,但无论哪个国家和地区,车辆的发展速度都远远超过道路的扩展速度。但除此之外,另一重要因素就是交通管理和驾车人员的文明素质,说到这个问题,还是第一,不解决好这个问题,仅靠车多说事,只能使矛盾越来越尖锐。

治理交通拥堵,我们没必要去西方发达国家“考察参观”,典香港特别行政区就是最好的司机和行人的出行。人的素质上去了,交通拥堵的现象必然会大大减少。(据新华网)

绿地、公园等区域的环境卫生进行集中清理整治,同时加大城区广场、公园、公共绿地等区域检查力度,指定专人负责,纠正各种不良行为278起。该局市政管理处强化维修工作。对城区主干道的公用设施进行了普查,针对普查出来的问题及时制定了修复计划,列出维修时间表。修复路灯69个,景观带照明设施13处,更换城区损坏地埋线300余米。修复破损彩砖120平方米,道沿石130米,水沟盖板78块。该局市政一公司坚持节日期间全员上岗,尤其是对中心城区内河治理瓶颈桥梁建造工作,在保证质量的前提下,加班加点赶工时,尽最大限度降低市民出行不便,在施工作业场,设置便桥,设置安全通行提示语。

该局燃气办、富地燃气公司,按照该局统一要求,强化节日期间用气管理,更换600多个燃气阀,加大燃气安全使用教育,制作宣传板3块,发放宣传单3000余份。该局自来水公司针对节日期间用水量增这一现实,对主要管道,及常见的问题,实施提前检查,提前维修,确保节日期间市民用水安全。

10月6日下午,记者在城区内先后看到该局3位领导在一线检查工作,300余名执法人员已提前上岗,600多名环卫工人正在清扫街道。正如一位执法人员说的那样:“国庆节没有时间玩,比较辛苦,但工作中找到了快乐,找到了个人价值”。



假日里的“城管人”

图为市环卫处环卫工人正在清扫道路和绿化带。

杨宝童 摄



图为市政综合执法支队执法人员正在查处人行横道违停。

杨宝童 摄



图为市政管理处职工正在维修路侧线路。

杨宝童 摄

工作中寻找快乐 服务上实现价值

——市城市管理综合执法局“双节”期间开展工作纪实

□本报记者 周海燕 特约记者 李明胜

近几周,市城市管理综合执法局下属的六个职能部门近一千多名干部职工,牺牲休息时间奋斗在工作岗位上,以他们的辛勤劳动换来了“中秋节”、“国庆节”双节期间城区的干净、整洁、有序。

今年双节,对于新成立的城市管理综合执法局来讲,面临着“三个一”的考验,第一次应对长假的假期考验,第一次面对市内各项活动集中、影响大的考验,第一次节日期间该局多个职能部门参与并实施重大任务多的考验。据不完全统计,9月18日至10月7日,我市好事连连,先后举办各项活动及欢度节日有7个。9月21日,百花园区内百花之声、城市规划馆、博物馆、图书馆开馆;9月18日上海文广集团走进信阳大型慰问客商现场晚会《金秋艳阳》在新落成的百花之声大会堂演出,9月22日,中秋佳节;9月26日至30日全国公路自行车锦标赛在

我市的举行,9月30日羊山新区会展中心、“中国·信阳红风暴”活动启动仪式拉开序幕;10月1日至7日为期7天的国庆节黄金周。在这7个活动及节日中都留下了城管人的身影及汗水。

该局城管执法支队组织力量开展节前城区市容专项整治活动,对沿街出店经营、乱倒垃圾、乱泼污水、乱牵乱挂、乱停乱放以及在店外从事生产、加工、修理、组装商品等行为进行查处和纠正。清理背街小巷非法乱贴乱写广告23起;督促更换各主要街道广告牌32块;制止乱搭乱建17处。仅国庆节期间,该局热线电话接到居民投诉电话203起,该局城管执法支队夜巡中队和错时中队处理噪音扰民、违法建筑、临街叫卖达128起,对城区内47个施工工地的渣土实行禁运,确保节日期间街区道路干净。该局犬只管理办公室,加大节日期间犬管理宣传力度,及巡查力度,先后城区内捕获5只散养犬、流浪犬。与此同时,该局城管执法支队按照节前局召开的节日期间城

市管理工作动员会的要求,每天保障三分之一的人员上岗,据统计,每名执法队员在节日期间有三天工作在岗位上,每名局领导有三天坐班在岗,此外,该局城管执法支队全体人员提前一天结束假期,提前上岗。

该局环卫处全力做好节前城区保洁工作。从9月中旬开始,该局环卫处动员全体环卫工人提前进入节日备战保洁状态,强化道路日常保洁,对公园广场、60余条主次干道、11处主要景点旅游线路进行了综合治理,实行了全天候不间断保洁。对客流量大的火车站、汽车站、市场等难度大的地域、路段,安排环卫工人巡回反复保洁。在强化道路保洁的同时,加强了垃圾清运工作,每天及时处置生活垃圾,防止垃圾散漏和在集中点滞留时间过长,保证垃圾日产日清。在国庆期间,该局环卫处每天安排600多名环卫工人加班加点,确保城区干净整洁。

该局园林处对城区道路绿化、广场、公共

市城市管理综合执法局市政管理处扮“亮”城市夜空 每天都像过节

本报讯(通讯员 杨宝童)

国庆节期间的月光皎洁明媚,城市的夜空灯火辉煌。每到晚间,徜徉在信阳市城市的大街小巷、滨河两岸,绚丽的路灯、景观灯、绿地灯争相绽放,让人流连忘返,群众无不赞叹:“路灯亮起来了,城市夜景也亮起来、美起来了,每天都像过节一样有气氛”。

近日,笔者从市城市管理综合执法局市政管理处(市市政管理处)了解到,中心城区照明设施的维修、改造及管理工作有了长足的发展。今年以来,市市政管理处先后完成了茶韵路、航空路、火车站广场高杆灯安装工程,对南湖路、长安路路灯电缆线路进行更新改造,新建改造路灯110多套,累计敷设电缆5200多米、护套线2000多米。目前,中心城区20000余盏路灯、景观灯的亮灯率稳定在98%以上。

为切实使照明监控系统稳步升级,今年新安装监控系统智能终端13台、终端总数达到了80台,基本覆盖了中心城区主次干道以及滨河两岸、百花园区区域路灯和景观灯。目前,我市市区已经可以根据季节、气候变化,通过自动或手动遥控的方式,适时调控全夜灯、半夜灯、节日灯和装饰灯的开关,使道路照明与市民作息习惯相适应,更具人性化,受到了市民的好评。

由于该处不断引进先进技术手段,将景观照明与路灯照明监控系统进行整合,实现统一监控的同时又提高了维修效率,降低了维修成本,推广使用节能高效的LED灯具,大大提高了照明系统的运行效率,降低了电能损耗,每年仅在电费支出和设备维修费用等方面,就节约财政投入近20余万元。

市政二公司维护城市道路路面有新招

本报讯(记者 肖东)

日前,在浉河区建设东路上鹭岛宾馆附近路段,几台机械正在给路面加热,为南来北往的人们演示路面修补技术。

记者现场了解到,市城管综合执法局市政二公司的养护工程现场会,吸引了60多位全省各地的市政公司及下属单位的主管局长和养护相关人员赶来信阳观摩。

据悉,不久前,市政二公司不

惜投入巨资采购了“辛美来亚”公司的综合热再生修补车,并投入到魅力信阳的建设中去,效果不错。市政二公司总经理杨运中介绍,就像word文档里即点即输的功能一样,综合热再生修补车最大的特点是随时修补城市道路路面。此次养护工程现场会上,市政公司养护工“辛美来亚”公司之邀,参与并进行了路面养护机械的现场演示和技术交流。

拆迁补偿条例草案出初稿 思路有“根本性变化”

据中央电视台报道:日前,国务院法制办在京召开备受关注的《国有土地上房屋征收与拆迁补偿条例》草案(下称《征收与拆迁补偿条例》)专家研讨会。

会上众位专家就公共利益如何界定、征收的程序、补偿的标准、争端解决机制、强制拆迁的形式和程序、在非公共利益的情况下采用怎样的规范等6方面问题进行了深入讨论。

国务院法制办副主任部凤涛在会后确认,在《征收与拆迁补偿条例》正式颁布实施之后,公众与学界诟病多时的《城市房屋拆迁管理条例》将同时废除。

应邀参加研讨会的北大公众参与研究与支持中心主任、北大宪法行政法研究中心副主任王锡锌透露,目前修改方案已形成草案初稿,整个拆迁的思路将发生“根本性变化”。其中,体现草案进步之一就是去掉了“被拆迁人”这一概念,以“被征收人”取代。针对公众所关心的暴力拆迁问题,专家们提出了具体建议。

1.先补偿屋主后拆迁

政府为公共利益进行的拆迁,必须通过正常的程序,即在取得被拆迁人的同意、给予充分补偿的基础上,才能进行房屋的拆迁。而商业性开发,也必须由

开发商与屋主先进行谈判,在达成协议后才能进行拆迁。如果该《国有土地上房屋征收与拆迁补偿条例》草案(下称《征收与拆迁补偿条例》)专家研讨会。

2.公共和商业利益分开

在土地征收过程中,将公共利益与商业利益彻底分开后,可以将利益关系明确化,这样在商业拆迁过程中,政府才可以真正地作为一个中间裁判的角色对于拆迁人和被拆迁人之间的利益关系进行评判,就不至于像现在这样的制度,政府和开发商是搅在一块的。这样一种改变,至少能够减少暴力拆迁的发生。而政府只有出于公共利益(国防、交通、公立医院、学校等事业)的需要才有权征收公民的房屋,并给予补偿。

3.确定争议解决机制

原则上补偿的标准应该确定为房屋的市场评估价,只有这样才能保证公民的房屋因公共利益需要被征收能够得到应有的补偿;需要明确的是,被征收人与政府之间就征收是否为了公共利益需要以及征收的补偿是否合理产生争议后,应该由哪个权威机构居间裁判较为合适。

(据2010年9月19日《新京报》)

德国房租过高被视为“暴利”犯罪

在德国这个欧洲综合经济实力最强的国家,60%的民众选择一辈子租房。是高房价使得普通人对买房望而却步吗?不,相比于其国民收入水平,德国是西方发达国家中房价最低的几个国家之一。租房,作为大部分国民的规模性行为,在德国有着悠久的历史。长期以来,良好的法律法规、政策条例规范了房屋租赁市场,很好地保障了租客的利益。被称为“福利社会”的德国,对房屋租赁的规范深深地植根于其宪法精神中,这种理念值得国际社会借鉴与深思。福利国家理念根植宪法多条法律维护租客权益德国人自有住房率大约为42%,约60%的人选择租房住。在人们的传统观念中,相比于买房,租房通常与更低的支出、更频繁的搬迁、更混乱的管理相联系。但是

在福利的联邦制国家,宪法神圣的定义决定了德国政府不遗余力地致力于社会福利,保障社会公平。与医疗、教育等一样,保障居民住房也是联邦政府首要的政策目标之一,作为占据房地产市场半壁江山的租赁业自然也是法律重点关注的行业。

而根据德国古老的《民法典》,房屋租赁被严格的法律条文分为“使用租赁”和“收益租赁”两类。商业、工业等产业用房的出租则属于“收益租赁”;“使用租赁”是指以使用为目的,普通民众租赁住房自然归位其中。而鉴于对住房租赁的特殊性的认识,《民法典》考虑得更多的是房屋租客的利益。

德国《住宅建设法I、II》是住房专业法,这两部分别于1950年和1956年出台的法律为住宅建设定下了“公益”、“福利”的基调,“创建面积、布局、租金或负担适合广大居民需要的住房”是其明文规定的宗旨。《住宅建设法I、II》就此为德国走上住房建设的成功之路拉开了大幕。

(据2010年9月21日《法制日报》)

国庆长假北京楼市遇冷 调控新政效果显现

在国家有关部门国庆长假前出台的一系列巩固房地产市场调控成果、促进房地产市场健康发展的措施影响下,今年国庆长假,北京楼市突然遇冷,表现与往年大相径庭。

二手房5天成交91套

根据北京市房地产交易管理网统计数字显示,今年9月最后五天(26至30日),北京新建商品房期房网上签约量为4013套,而国庆黄金周的前五天,这个数字跌至849套。9月最后五天,二手房网上签约量为5088套,而长假前五天内仅有91套。

巨大的落差还表现在市场的直接反应上,8月28日,大兴、房山等远郊的7个楼盘同日上市,几个定价较低的新盘出现上千人哄抢的场景。

大兴金地仰山项目开盘房源有600套,但购房者有1500多人。房山中粮万科长阳半岛销售现场能容纳五六百人的大厅,被等待选房的购房者围得水泄不通,一期和二期均在当天卖光。

而长假开始后,10月1日开盘的中粮万科长阳半岛三期项目尚保有一定人气。有数百人当天来到售楼处争抢376套房源。其他位于东五环和南五环外的新盘乏人问津。

调控新政效果显现

业内人士认为,对北京楼市而言,首套房首付从二成提高到三成是最具杀伤力的政策,它直接影响刚刚抬头的刚性需求,有一定

的抑制作用。诸多政策背后传递出的政府将继续坚持宏观调控的信号,对购房者的购买心理有巨大的影响。

如果仔细观察北京楼市,从去年四季度开始的疯狂飙升到今年的一度低迷观望,虽然艰难而且缓慢,但各项宏观调控措施的效果正在逐步显现。

北京市住房和城乡建设委员会相关负责人表示,按照国务院10号文件精神,北京市已在今年4月30日在全国率先出台了十二条政策措施,坚决遏制房价过快上涨。其中包含的许多政策措施在节前新政中也有体现。

投机性购房被抑制

北京住建委的负责人认为,随着调控政

策措施落实,北京市房地产市场已经出现了一系列积极的变化。

投资投机性购房需求得到有效抑制。今年5月至7月,第二套以上购房比重为14.1%,外地购房比重为36%,分别比今年4月前下降11.3和8个百分点。房地产开发投资和开工面积保持增长。今年1月至7月,完成房地产开发投资1452.4亿元,同比增长20.5%;商品房新开工面积1314.8万平方米,增长39.4%。有效遏制了房价快速上涨,涨幅小幅回落。今年5月至7月,北京市房屋销售价格环比分别下降0.1%、0.4%和持平。成交量有所回升。今年6月下旬以来,北京市部分项目开发企业主动调低入市价格10%至15%,促进了自住和改善性住房需求,拉动7月住房成交量环比增加31%。土地市场更趋理性。5月份以来,土地出让更多采用综合评标方法,已出让的13宗住宅用地中有12宗采取综合评标,平均溢价率为10%。

(据2010年10月07日《京华时报》)

无须东奔西走 家政应有尽有

只要您拨打 (0376)6222222 或点击 www.03766222222.com,信阳家政服务中心将24小时为您提供保姆、月嫂、搬家、管道疏通、水电安装、开锁、清洗油烟机等服务。

地址:北京路金杯财富大厦12楼