



# 北京等6城市试点共有产权房 个人与政府共同出资

# 房地产增长率趋缓或存变局

## 分化成一季度关键词

分化,成为定义房地产行业在今年第一季度表现的一个关键词。

在如今的房地产市场,各类城市间的分化、不同房企间的分化、楼市内部不同项目间的分化,无一不是越来越明显。从以往一个荣俱荣的行业,到目前处处分化,房地产行业的“斜率”正越来越平缓。

### 城市之间:回暖时点分化

在不同的城市,楼市分化的表现较为明显。3月份,上海易居房地产研究院监测的30个典型城市新建商品住宅成交面积为1306万平方米,环比增加40%,同比减少37%。其中,4个一线城市率先回暖,新建商品住宅成交面积为265万平方米,环比增加91%。二线城市的成交则缓慢复苏,而三线城市的楼市回暖则较为迟缓。

对于今年各线城市的走势,易居研究院认为分化将是贯穿全年的主旋律。一线城市供不应求局面短期内难以缓解,成交量将与去年基本持平,房价整体下降可能性不大;二

线城市将显著分化,如南京、成都、武汉等市场供求比较均衡的城市,项目去化率将维持既有节奏,降价可能性不大;而供大于求、市场失衡压力较大的二线城市如杭州、宁波、长春等降价风波不断,市场观望情绪累积,成交量也将回落,房价预计也将下滑。

### 房企之间:业绩增速分化

同样,楼市分化亦体现在房企身上。克尔瑞研究中心最新发布的《2014年一季度中国房地产企业销售TOP50》排行榜显示,大型房企业绩依然良好,但三四梯队房企业绩增幅普遍下滑,部分房企业绩甚至不如去年同期。

2014年第一季度,大型房企依靠去年年底留存的销售放至今年,使得销售数据继续实现稳定的增长。今年一季度100元以下处于三四梯队内的房企,业绩增速也趋缓,部分房企业绩不如去年同期,从而导致一季度TOP50房企成交金额和面积门槛与去年同期分别下降25%和6%。

### 楼市内部:成交结构分化

上海德佑地产研究中心提供的数据显示,3月份,上海新房市场单价在2万至5万元/平方米之间的刚需住宅成交均价环比下跌39%,而单价在5万至8万元/平方米之间的高端住宅成交均价环比基本保持稳定,无明显下降。

从另外一份数据也可看出上海郊县刚需自住型楼盘目前面临的降价窘境。在德佑地产提供的上海嘉定区在售新盘成交均价表中,包含了10个公寓和1个别墅项目,售价均在3万元/平方米以下,除了两个项目尚未开盘外,其余9个项目的实际成交价均明显低于项目此前的对外报价。

在北京,自住刚需项目与中高档住宅间的分化同样明显。就在上周,地处房山长阳板块的首创·新悦都以21800元/平方米的相对低价入市;位于长阳的首创·新悦都开盘价格与周边同类项目相比每平方米也低了4000元-6000元。此外,继“万科橙”之后,北京通州区亦有多个项目进行了价格调整。其

中,东亚·印象台毛坯改精装,售价从预期的2.6万元/平方米调整至2.2万元/平方米起;东亚·尚品台湖预期售价为2.4万元/平方米,现在则为2.09万元/平方米起售。

与京郊刚需盘形成鲜明对比的是,3月份北京中高端住宅市场价格异常坚挺,甚至不降反升。据亚豪机构统计数据,3月以来,售价在40000元/平方米以上的中高端住宅及别墅项目开盘价格与上期开盘相比普遍上扬,平均涨幅为13%。

“不仅是城市之间的分化愈加明显,同一城市中楼市内部成交结构的分化也日趋明显。”克尔瑞房地产研究中心总监薛建雄表示,刚需项目的开发商加速跑量的心态十分明显,且这类项目的购买群体早晚都要买房,只要降价幅度达到预期,购房者就会出手,对销售起到明显的促进作用;而中高端住宅的开发商则仍抱有一定的惜售心态,降价动力不充分,且高端住宅的购买需求并不“刚性”,往往买涨不买跌,越是降价越不敢买,降价对销售的刺激作用比较弱。(张丹)

# 正视『房闹』背后的焦虑

□任平

让“房闹”不再闹,关键还是在管理好楼市预期,以逐步消除“房奴”的焦虑与恐惧。这种预期管理,不能只说“房价有涨有跌”,更需要政府给楼市开出真正见效的“退烧药”。

又见楼盘降价,又见售楼处被砸。这些年,每逢楼市价格调整,就能看到类似新闻。老业主打出横幅要求降价楼盘“补差价”或“退房”,诉求未被满足,不少房主就会变身“房闹”,将售楼处闹得天翻地覆,砸得一片狼藉。

“房闹”的理由颇多,但难以服众。房价下跌时就“补差价”,那么房价大涨时有谁被要求“补增值”?期房本就有价格提前锁定的功能,如果未到手就是毁约理由,那么期货市场岂不是难以运转?说白了,房闹在很大程度上是打着“维权”旗号,以“闹”为手段,将自己应承担的投资风险转嫁他人,既有违契约精神,更是对法律的漠视。

“房闹”于理不合,实不可取,但“房闹”背后的“房奴”焦虑值得深思。房子的价格远非一般消费品可以比拟。对于多数普通家庭,动辄几十万元的首付款,既有全家人的缩水节余,更有亲友的倾囊相助,不少家庭甚至动用了“棺材本”“养老钱”。楼盘打折就仿佛这笔巨款一夜蒸发,确实是难以承受之痛。

都明白“楼市有风险,入市需谨慎”,为什么大量普通家庭还是争相“透支财力”入市?因为百姓对房价高企产生了“恐慌性”预期。尽管专家和媒体都曾反复提醒,商品住宅就和其他商品一样,价格有涨有跌。然而,近年来的中国楼市基本在“唱反调”,房价下跌成了“狼来了”。虽然也有数次小幅回调,但很快就会报复性反弹,而且涨得更高更快。一路高歌猛进的房价曲线使购房者坚信“房价只会涨,不会跌,早买早赚,晚买就真买不起了”。楼市交易看上去是一个愿打,一个愿挨,实际上却超出了家庭风险承受能力。一旦“狼”真的来了,“房闹”的出现也便“顺理成章”。

让“房闹”不再闹,关键还是在管理好楼市预期,以逐步消除“房奴”的焦虑与恐惧。这种预期管理,不能只说“房价有涨有跌”,更需要政府给楼市开出真正见效的“退烧药”。在单一的住房供应结构下,无论限购、限售等“堵”的政策多么严厉,“夹心层”与“土豪”都不得不挤在有限的商品房供应里解决居住问题,“退烧”效果当然不会明显。因此,只有以“疏”代“堵”,构建一套稳定的、多层次的住房供应体系,给不同人群提供解决住房问题的最佳渠道,彻底解决中国住房市场供给结构的错位与缺口,才能真正促使楼市降温,消遣公众的恐慌性预期,化解楼市运行风险。

值得一提的是,去年年底以来,不少大城市已经在开发共有产权房等第一批面对“夹心层”的政策性住房。尽管这些住房还没有形成大规模的实际供应,但已经对稳定楼市预期产生了积极影响。相信,随着多层次住房供应体系的形成,“房闹”也终会成为一段历史记忆。



颐丰园的楼盘是由淮滨县宏冠房地产开发有限公司着力开发的一款精致户型楼盘。该楼盘地处羊山核心商务区新七大道与新十二大街交汇处,距离高铁站很近。户型方正,南北通透,楼间距近40米,能充分保证住户的采光和通透性。该楼盘还拥有城市唯一一家全地下大型停车场,1:1的停车位比让有车一族不再为到处寻找停车位而烦恼。尤其值得一提的是该楼盘为每位住户赠送了地暖,让您在寒冬也能享受春日的温暖。本报记者 卢小龙 文/图

### □美家小贴士

## 家庭装修设计误区有哪些

### 误区一:门前开“鞋会”

家装中许多朋友把餐厅与客厅铺上瓷砖,在卧室里再铺上地板,在卧室门口脱掉拖鞋穿袜子进去,门口一堆鞋,破坏了视觉空间的美感。正确的方法是要统一地面风格和材质,并特别注意门与地面色彩、材质、风格的和谐统一。

### 误区二:“膏药”贴满墙

许多家装总是在门厅、门后边或洗手间安上衣钩、衣架、吊柜,还美其名曰:东西挂起来不占地方。这样不仅是对视觉空间的极大侵占,更显得屋里乱糟糟的。最好在不妨碍视觉空间规律的准则下,在拐角辟一处衣帽间、贮藏室或贮藏柜分类摆放。

### 误区三:“边角”不露脸

“家装”中容易忽略踢脚线对视觉空间的侵占,有的踢脚线很厚增加了房间的笨重。若踢脚线影响视觉延伸,果断取消踢脚线,空出“全角”。房间内最好不打吊柜,立柜均不要打到顶,留出10至20厘米,露出宝贵的室内天窗。

### 误区四:层次太平庸

可在落地窗边打一道高20厘米至30厘米,宽50厘米至60厘米的边,可坐在或躺在窗边看看风景,也可将整个落地窗的阳台打上地台。以门厅、客厅与餐厅的功能区衔接处为界,将餐厅打成地台,以餐厅与开放式厨房的衔接处为界,将客厅与书房的衔接处为界,在客厅打一个两级台阶,以客厅和落地窗阳台为衔接处,在阳台打上一个三级地台,“错落有致”会大大提升视觉空间层次感、新奇感和归属感。

### 误区五:丢掉起居室

许多家装将客厅作为投资的重中之重,却忽略了起居室的功能和地位。但家中并不可能总是来客,而家人的团聚却是天天必须。我们建议家装时将紧挨主卧的客厅辟为起居室,可有一个相对干净的空间聊天、看电视、阅读等,如家中另有客厅最好。如无单独的客厅,可将餐厅兼作客厅,可在餐厅里置一对小沙发或软靠椅。餐桌、餐椅可为硬木,客人走后也好打理。(美嘉)

金库”。南京市的一个小区,曾有近300万元的公共维修基金利息,被当地住建部门挪用他用。

### 侵占业主权益,账目不透明

利益纠葛之下,小区物业管理收支状况并不透明。官步坦认为,小区收取的相关费用应由业主委员会支配,账户要接受业委会监管,并向全体业主公开。“现在矛盾焦点在于各类收费成为一笔糊涂账,这些资金的使用亟待公开透明。”

“一些物业公司与开发商是‘利益共同体’。”湖北省物业管理协会副会长王建国指出,这些公司要么是开发商的下属企业,要么是开发商选定的企业,当然维护开发商利益,也与开发商私下签有协议,从各种费用中抽取好处。

“有的社区,居委会也与开发商有利益联系,其办公用房也是开发商提供的。”王建国说,有些地方还明确提出了“每100户不低于20平方米办公用房”的标准。

专家指出,多重利益相互交织,导致一些社区行政和物业管理问题丛生。只有对症下药,清理“糊涂账”,斩断相关“利益链”,才能维护业主权益。(徐海波 梁建强)

近日,有媒体报道称“北京、上海、深圳、成都、黄石、淮安等6个城市明确被列为全国共有产权住房试点城市”。日前,住建部相关负责人证实此事,北京等6城市列入共有产权住房试点。

据了解,所谓“共有产权房”,即政府和市民双方共同拥有房屋的产权。中低收入住房困难家庭购房时,可按个人与政府的出资比例,共同拥有房屋产权,而当市民有购买能力后,则可以向政府“赎回”另一部分产权,变“共有”为“自有产权”。

记者了解到,共有产权房并非首次提出,早在2007年起就已经在江苏省淮安市进行试点,目前这一模式已在江苏省其他地区获得了推广。

随后,在2012年1月,上海也降低共有产权房的准入门槛,月收入达5000元的也可以申请。而在2013年10月末,上海共有产权保障房开始摇号选房,2013年共筹集约3万套房源,解决了部分中低收入家庭住房难的问题。

据了解,住建部副部长齐骥要求,北京等6个试点城市要进一步完善试点方案,特别强调要确保公平公正,并在此基础上,探索建立符合

## 一手房网签大涨 是否为限购松动前兆

各地自2010年开始进入住宅限购时代,不过最近某些地区限购呈现松动迹象,有关温州申请限购松绑的传言沸沸扬扬,且有消息称,杭州也已经召开了房企座谈会,官方听意见但“不发声”。日前,广州、深圳官方并未就松绑限购表态。虽然限购风声来得玄乎,但是一手房网签放松却是事实。根据搜房、焦点监控,3月份网签成交6233套,成交均价15499元/平方米,对比2月份量价齐涨,套数上涨39%,均价上涨18%,成交面积为709114平方米。

单从一、二手房交易的数据来猜测限购政策的走势,似乎有失偏颇。因为对于政府来说,限购政策从2010年施行至今,已经达4年之久,算是“中期”政策,而非短期行为。政府一直寻求房地产长效调控机制,如果没有限购替代品,限购政策依然会施行下去,这是毋庸置疑的。与房地产长效调控机制息息相关的全国不动产登记,从去年签约至今,政府再提出

## “以房养老”试点仍未落地 各方静待政策细则出台

记者近日获悉,由于政策细则仍未出台,“以房养老”保险产品尚在研发之中,上市时间不能确定。在具体政策细则出台之前,业务不会推进到实质操作阶段。

此前,保监会下发了《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见(征求意见稿)》,拟在北京、上海、广州和武汉四地开展为期两年的试点。“以房养老”也称反向抵押贷款,指房产所有者(主要是老年人)以自有产权的房产作抵押,将房屋价值全部或部分转为现金,同时房

## 正商红河谷风筝DIY彩绘大赛精彩落幕

4月6日下午,由正商红河谷举办的“燕舞春晖,正商筝情,正商红河谷风筝彩绘大赛”在正商红河谷售楼处举行。

下午2时30分,正商红河谷售楼中心已经坐满了人,工作人员紧张有序地忙碌着,到达活动现场的人们依次签名登记,领取风筝。彩绘DIY风筝不仅让孩子充分发挥想象力,做出自己喜欢颜色的图案,最后还可以参与评选,画得最好的前6名参与者可以获得由正商红河谷提供的精美礼品一份。活动准时拉开序幕,工作人员为大家准备了水果及饮料,小朋友们一边彩绘风筝一边还可以享用美食。

此次大赛除了风筝彩绘,还有有奖问答、互动游戏等环节,在销售中心,小朋友们为在场的家长们呈现了一场精彩的表演,展现出孩子们天真活泼的个性,赢得阵阵喝彩,孩子们银铃般的笑声为销售中心带来了轻松的气氛。

比赛开始后,在家长的帮助下,所有的小选手都认真构思,仔细作画。不到两个小时,一张张空白的风筝变得五彩斑斓。尽管这些孩子在绘画功底上还稍显稚嫩,但这并没有影响他们对美的诠释和对绘画的热爱。经过了将近两个小时紧张激烈的角逐,一幅幅彰显个性的彩色风筝展现在大家面前。他们尽情地欣赏一幅幅作品,嘴里不停地发出赞叹声。

活动结束后,参加正商红河谷风筝彩绘大赛获得风筝的小选手在父母的带领下外出放飞风筝。蓝天白云下,家长和孩子一起拿着风筝奔跑,宛如一幅和谐精致的画卷,欢声笑语萦绕在人们的耳边。陪伴儿子来参加活动的张先生说:“本次大赛给孩子们提供了一个自我展示的平台,而且锻炼了他们的动手绘画能力,丰富了他们的想象力和创造力。”(张毅)

### □深度报道

## 公共维修资金“睡大觉” 小区收费成了糊涂账

车位租售价格猛涨、公摊面积藏“猫腻”、公共维修资金“睡大觉”……眼下,一些住宅小区业主维权问题比较突出。

分析人士称,我国虽然出台了《物业管理条例》,但是部分小区开发商与物业公司相互勾结,“打劫”业主合法权益,有的行政管理部也参与“分肥”。

### 公共权益流失,架高车位价格

近年来,越来越多的家庭拥有汽车,而小区车位配比不足,一些业主抱怨,“转圈1个小时找不到一个可停之处”。

有的小区车位原本已经十分紧张,但物业公司还将其转给了开发商及外单位使用。北京市莲花桥附近一小区业主告诉记者,小区中的五个停车场中有两个被物业公司划了出去,加剧了“一位难求”的状况。

有不少是开发商低价租用的人防工程用地。

湖北金卫律师事务所执行主任官步坦介绍说,以武汉某小区为例,开发商以低于1角钱每平方米每天的价格与人防部门签约,又以20万元的价格卖给业主。如此算来,小区90个人防工程地下车位能为开发商带来1800万元收入。就这样,通过低价租高价转,开发商获取了相当可观的收益。

### 虚设公摊面积,坐吃公共维修基金利息

记者在调查中发现,有的开发商为了谋取利益,还在公摊费用上做起了“文章”。比如,有的是先将停车位纳入公摊,由全体业主“埋单”,而后,又将车位再次卖给业主。

北京的张先生在北京西站旁某知名小区购买了一套91平方米的房。他感觉公摊数字偏大,找来专业机构测量才得知,这一公摊面积不仅包括楼道、电梯间等,还包

括地下车库、游泳池等,但开发商并未告知他这一信息。

根据《物权法》规定,如果车位是由已经计入公摊的公共设施改造而来,开发商就对其没有所有权,车位租赁或出售收益为全体业主所有。但在不少小区,业主入住后,开发商带来1800万元收入。就这样,通过低价租高价转,开发商获取了相当可观的收益。

除了虚设公摊面积以谋取利益之外,小区内诸如房屋公共维修基金、绿化养护费、水箱清洗费等费用,也多以“公益”之名进行了“公摊”,但使用情况常常不容乐观。

数据统计显示,北京市自1998年实行公共维修基金制度,截至2013年年底累计金额达到约350亿元,使用额约8亿元,使用比例仅为2.3%。大量资金仍在“睡大觉”。

业内人士透露,部分地区存在坐吃公共维修基金利息的现象。相关的管理部门将结余基金产生的利息,变成了自己的“小