

房地产面临的五大“转型”

总理温家宝在《政府工作报告》中宣布,中国 2010 年经济工作的重点在于“转变经济发展方式,调整优化经济结构”。

那么“转变经济发展方式”对于我国房地产行业提出了哪些要求? 房地产行业如何在中央“转型”要求之下,摆脱粗犷暴利的发展模式,转而以健康、有序、节能、人性、生态方向发展?仁者见仁,智者见智。以本人多年对房地产行业存在问题的理解,提出以下几点“转型”的思路供业内同仁参考:

第一, 土地利用向着提高土地利用率方向转型。中国人多地少,城市化推进速度和规模,以及近十年来大规模房地产开发,导致城市可供居住用地大幅度减少。这就要求城市地方政府必须要在提高土地利用效率上去做文章。其方式,一是城市总体规划提高建筑容积率,尤其要尽量将商务办公区容积率提高,进而提高商务区运营效率,以此增多单位土地面积房屋产出面积;二是减少城市广场等面子工程对土地的浪费,以保证在不突破土地红线的前提下,增多可供地面积。

第二, 单个项目建设向规模产业化方向转型。住宅产业化虽然我国提出已有多年时间,但产业化付诸实现还微乎其微。今年的政府工作报告提出的中国经济转型,特别强调低碳经济减少碳排放对于经济转型的意义和我国对国际承诺所肩负的重任和使命。作为占到社会整体能耗近四成左右的建筑房地产业,在“转型”中所起到的作用举足轻重。在占到全世界建筑开发量一半左右的中国建筑房地产业,其产业化实现的速度以及水平关乎到我总碳排放目标能否实现。毫不夸张地讲,建筑房地



产业低碳贡献的高低就是中国对世界低碳承诺能否实现的成败关键。

第三, 出售型住宅开发向着持有型的商业物业和租赁住房建设转型。中国房地产市场从孕育到发展至今已有近 20 年左右时间。尤其是近 10 年来全国房地产经过超高速发展,城市人均住房面积甚至已超过一些发达国家城市人均住房的水准。同时,许多城市可用于住宅开发的建设用地也已大幅减少,加上拥有较强实力的房地产开发企业近几年都直接或间接取得上市机会,上市与非上市开发企业运营机制的不同,决定了越来越多的开发商会采用增多持有物业的方式替代原有的全部出售开发模式。

第四, 毛坯房向着精装修开发模式转型。毛坯房带来的资源、材料以及人工的浪费众所皆知。虽然早在上个世界 90 年代政府即提倡商品房精装修交房,但同样是缺乏标准和强制性,毛坯房交房至少还占到一半以上。特别是低端、低价位住宅绝大部分是毛坯交房。低标准建造加上低标准装修,住房使用运营能耗必然加大,所造成社会资源浪费对于中国这个每年建造近 13 亿平米上千万套新房建造规模来说,其加大的能耗总量何其之高,实在是令人难以想象。

改造生产模式,由国家强令执行新建住宅精装修交房是当务之急。但前提是需要国家相关主管部分加快精装商品住房建造

的标准制定,加快建筑能耗标准和建筑节能强制性指标的制定,行业管理部门应该在企业资质和项目验收管理上采取措施,要求开发建造企业务必生产精装修住宅,完善住宅配套。进而从每一建造的单个住宅上实现节能减排、减少原材料浪费的目的。

第五, 由过度依赖银行信贷开发向着私募和股权合作方式转型。过去的房地产开发基本全部依赖于银行贷款支持。从另一角度看,银行信贷的松紧也直接影响着我国房地产市场的冷热走势。本次两会之前透露出来的信息即已表明中央政府今年坚决抑制房价上涨的决心,而调控房地产一个最有效的方式就是拧紧银行的龙头!

由于土地招拍挂制度未有改变迹象,目前的拍地动辄几十个亿,所以即使是大块头的上市地产公司也很困难只身抢地,也要采用捆绑方式共同夺地。比如前不久广州亚运地块的富力联合体竞拍夺地,比如北京中服地块甚至要求竞标者必须要捆绑金融机构共同拿标。在这样的形势之下,开发商要想寻求发展则必须要有效解决融资的瓶颈难题。包括拆迁投入等问题上,作为土地管理的政府或者通常所说的土地一级开发企业,将会考虑尝试股权合作或者私募方式推动项目运作。

事实上,私募或股权合作方式投入进行房地产开发相对于银行贷款方式,对于房地产项目的稳定运作和持久发展更为有利,特别是对于上述所说的持有型商业物业的开发若采取这样的投资组合模式,只要操盘人和运营机构足够专业,投资人即会获得长期稳定的回报收益。

(摘自《搜狐焦点网》蔡鸿岩 / 文)

讨论房价为什么总是牛头不对马嘴

这边,全国政协委员、江苏省住建厅厅长周岚说“江苏的经济适用房保障对象将扩大一倍,收入偏低的 40% 的人群可以购经济适用房”;那边,全国政协委员、广州富力集团董事长张力说,建廉租房,因为建经济适用房是为了解决买房问题,而有意买房的人最起码不是穷人,住不起房的才是穷人,“政府应该多关心没房子住的人,少关心买不起房的人”。

这边,从北京到三亚,从杭州到重庆,几乎所有热门城市的热门楼盘开盘均价差不多都翻了一番;那边,国家统计局发布数据说,2009 年我国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 1.5%。

为什么在讨论房价问题时,大家的观点论断和逻辑推理经常会牛头不对马嘴?

作为“两会”上的热点话题,房价可以说关系着中国社会的稳定。但这主要是一笔政治账,这里的稳定主要是指政治上的稳定。房价当然也关系经济上的稳定,全球金融危机的源头也就是美国房价的崩盘。但是,了解美国次贷危机来龙去脉的人都清楚,中国既不是日本也不是美国,房价的波动还不至于导致中国发生金融危机。这在很大程度上要归于中国金融体系的简单和中国老百姓的传统美德。

正如美国耶鲁大学金融学终身教授陈志武所说,目前中国的住房按揭贷款情况,差不多相当于 1938 年之前的美国。商业银行基本都是自己吸收存款资金、自己放贷、自己收账,当然也自己承担坏账风险。那么,银行对放贷行为自然不会随意,而是会对借款方的还贷能力严格审查。

从 1938 年开始,美国围绕住房按揭贷款进行了层出不穷的金融创新,以获得更充裕的资金供应和更丰厚的金融收益。特别是最近几年,许多华尔街公司也加入这个创新领域。这样一来,在银行和按揭贷款购房者之间,花样百出的金融证券衍生产品环环相扣形成了一长条的“委托代理关系链”。当这个链子太长或被扭曲之后,没有人会在乎交易的最终损失,时间久了问题就要酿成危机。

中国的商业银行根本还没做到这一步,而中国的按揭贷款购房者在“人品”上比美国的更优越。如果一套房子,你已经砸了 30%、40% 甚至 50% 的首付进去了,不到天塌下来的情况,你是不会赖房贷最后让银行把房子收走的。这在很大程度上是因为中国老百姓的传统美德,量入为出,不借过头钱。用时髦的话讲就是低杠杆率。

因此,房价的波动要对中国金融体系产生严重的冲击,其可能性相对较小。在很大程度上,这和股市有点相似,股市从 2007 年的 6000 多点跌到 2009 年的不到 1800 点,砍了一半还要多,不少人亏了很多钱,但中国的金融体系并没有受到明显的影响。如果房价跌 20%-30%,甚至 40%,影响会是类似的。

这样说来,房价所关系到的主要是政治上的稳定,而不是经济上的稳定。因此在讨论房价时,要充足理解它的政治属性,否则来自不同领域的评论人士就很难对话上。

(摘自《杭州日报》章玉贵 / 文)

小户型抢手不能乱买 三要点满足才能下手

不论房地产市场如何变化,小户型的需求持续旺盛,房价居高,低总价、低首付的小户型一直是人们关注的热点。

年轻人的小户型情结

大多数时候,蜗居是一种无奈,但即使是“退而求其次”,也是一种需求。所以,总价相对较低、易手容易的小户型一直是楼市热卖品。

实际上,蜗居也是一种情结。80 后们对自由的追求,独立的需要,“无需太宽敞但属于自己的房间”就成了盛装自我的有型容器。“我工作了 4 年,收入还比较好,现在用十年按揭买了一套 72 平方米的房子,觉得算真正独立了。”某跨国医疗器材有限公司工程师小海的购房感言或许很具代表性。

在拥有一套自己的房子上,没有男女之别,甚至女人更甚。“我买了一个小户型,很小,但装修一点不马虎,那是我的窝。”林小姐是做销售的,收入不太稳定,但一个订单可以养活自己半年。“这个小房子给了我实在的安全感,不管感情和工作顺不顺,都觉得自己有了一个保障。”

有数据显示,购买 90 平方米以下小户型的购房者大多数都是 1970、1980 年代的年轻人。自我的需要,资金积累的有限,都让小户型在年轻人中大行其道。



小户型抢手不能乱买

据正合地产 1 月份楼市成交数据显示: 60 平方米以下的户型占了整个楼市成交的 31%,60-79 平方米的约占 18%,80-89 平方米占 23,90 平方米以上的约占 28%,可见,90 平方米以下的小户型在楼市热销。

小户型契合了以年轻人为主的购房者青睐,但同时也有着得房率低、房型较差、功能有缺陷、配套缺乏等问题,值得购房者仔细打量。

中原地产市场研究中心首席分析师高

立提醒小户型购房者,购买小户型应注意以下几点:

1、产权年限

购买小户型,购房者首先要搞清楚该楼盘的土地使用年限,是 40 年还是 70 年产权。在中原地产去年年底一次关于 40 年产权的公寓调研显示,很多 40 年公寓都是按小户型住宅在卖。有的开发商在土地规划上打擦边球,项目土地规划条件里限定的兼容百分之多少的商业,多数都被拿来盖成 40 年产权的公寓出售。

正合地产分析师也指出,1 月楼市 60 平方米以下占比上升与 40 年产权的小户型物业在该月集中开盘销售,以及其价格

优势和受政策调控影响较小等因素有关。

除了产权年限比普通商品房小户型短了 30 年,此类公寓还存在着公摊较大、梯户比高、采光不好等问题。所以,购房者在购置小户型时,一定要看清房屋的产权年限。

2、交通、配套和地段

一些开发商忽视楼盘周边环境建设及内部配套设施的完善,低绿化率、高容积率使小户型业主的居住品质始终处在低层次。而周边无成熟社区,生活、商业功能不完善、交通不利等因素,对购买小户型自住的购房者来说影响明显。

在购置小户型时,自住购房者应综合考量小区及周边配套、交通,而对于小户型投资者,尽量选择离写字楼较为集中、高校附近等区域,可以保证租客来源。

3、户型设计和物管

在比较小的面积里,要实现所有的住房生活起居功能,这比大户型设计要难得多。一旦设计不合理,户型就会有明显的缺陷。小户型设计不合理的主要症结在于把日常生活中一些不可或缺的功能区的设计和配备忽视了,这会给入住后的生活带来诸多不便。在购买小户型时,应选择户型比较方正,进深面宽比例合理的户型,而品牌开发商在小户型设计施工上更具保障。

此外,还应注意物管品质。小户型小区租客多,对物业管理是个考验,如果有高品质物管公司的介入,才能安全有序地为业

新手买房注意事项

买房目标的确定

理性和有规划的消费——购房的前提。根据收入、支出等实际情况来确定适合自己的楼盘。不要一买房就是要买三室两厅,做到一步到位;而是从自己的实际情况出发,好好规划一下,其实能满足基本的居住需求就好。

买房首付款的积累

买房首付款的积累——购房的关键。首先初定一个目标,比如毕业后 5 年内支付一个首付款,那么就为了实现自己这个

目标,合理分配一下收入。每月固定留出一部分资金出来,制定出一个定期定额的计划。因为如果开通了定期定额的强制储蓄计划,那么每个月必须得固定提出一笔资金,从而意味着可用资金必定减少,那么消费一定可以更加理性。此外,建议也可先向父母借首付款,日后陆续返还,缩短积累时间和降低潜在的涨价成本。

买房常识的学习

学习一些地产基础知识——购房的必需。房屋因为涉及金额巨大,购买它是一个比较专业的行为。而在一些发达国家,有着成熟和专业的房屋经纪人可以提供专业的

咨询和服务,法律法规也比较规范,个人买房已经有了一套比较成熟的模式,过程也比较轻松。但是,目前国内的房地产市场还没有培养出这种专业的针对个人购房者的房屋经纪人。因此,买房前学习一些房地产基础知识是必需的。

买房范围的筛选

选择适合自己的楼盘——购房量力而行。面积小、首付少、总价低的楼盘适合年轻人。建议可购买市中心的二手小房子或是新开盘的小户型。二手小房子的优势是交通便利、配套方面成熟、价格相对优惠;此外,由于年轻人的工作流动性还相当大,

所以考虑一个交通合适的地方,即使工作变换而搬迁,出行还能依旧方便。

出行时间成本的节省

购房前还应考虑出行的时间成本。开车或乘公交车的上班族,若平均一天有两个小时花在交通上,一年就有约一个月的时间待在车里。如果把这些时间花在工作上或其他方面,则能创造更多的效益。

提醒要买房的朋友,把握 5 公里生活圈,是衡量购房效益和购房质量的一个有效参数,支出的成本越小,表明所购房屋的性价比越高。这样一来,买房后额外付出的钱也会越来越少。(摘自《华商报》王文 / 文)

（摘自《信使报》晓军 / 译）

澳大利亚人为购房而加倍工作

据 CommSec 数据显示,现今澳大利亚人若想买房子,实现自有住房的梦想,需要比 50 年前的父辈们更拼命三倍才行。而在 1960 年代,买房者只需要工作 7500 个小时

就有能力贷款买房。CommSec 首席经济学家詹姆斯分析说,半个世纪以前,澳大利亚工作者的平均时薪为 1.08 澳元。照当时平均房贷利率 5% 来算,当时一笔平均规模为

4620 元的房贷,月供是 25 澳元。也就是说,买房者每个月只要工作 25 小时就绰绰有余。而今天,澳大利亚人的平均时薪为 30.04 澳元,而一笔平均规模的房贷为 28.3

万元,平均利率为 6.64%。算起来,现在人们必须每个月工作 70.7 小时(几乎等于两周)才能还上月供。

(摘自《信使报》晓军 / 译)