

“中国式房地产”的尴尬

贾一晷 成都报道

我国房地产市场调控历经 10 年时间,期间政策几经变化,但总体上讲调控制节奏不可谓不频繁,调控手段不可谓不严厉,而始终没有能够遏制住房价格的上涨。究其原因,房地产在我国是一个非常特殊的产业,它关系着经济稳定、城乡发展、民生幸福,呈现利益多元、各方关切的特点,房地产问题的出现有着深刻的社会根源,或许正因如此,中国房地产市场所含的“中国特色”愈发明显。

其实,房地产的兴起是从中国告别计划经济走向市场经济的分界线和重要标志,新中国建国后,一直实行的是计划经济模式,然而,随着改革开放政策的实施,中国也在向市场经济学习和看齐,因为经验和中国走过的道路告诉我们,不走市场经济的路就没有出路。

于是,从单位分房到福利房,到商品房,完全的市场化操作和运行,这就产生了中国最大的行业:房地产业。按理说这个市场化经济是好的,它通过西方国家数百年以来的实践检验,是可以发展的,是成功的,为何到了中国就会出现这么多的问题呢?原因很多,但总的概括起来,那就是中国有中国的特色,正因为有中国的特色才造就了具有中国特色的中国式房地产业。

中国楼价疯长之路

和西方的市场化不同,中国还没有完全的实行市场经济体制,在进入房地产业的企业中,很大一部份企业还是国字号,也就是说还有相当规模的裁判员同时也还是运动员,那么这个比赛一开始就没有了悬念了。再加上中国特有的经济市场,让国内的投资渠道很少,人民币的非世界化让国内的发展找不到出口,随着改革开放的深入资金,一些积累了一定资金的投资者把目光瞄向了房地产。这样,炒房团便应运而

生,他们炒北京地产、炒上海豪楼、抬高深圳房价,甚至进入到二线城市运作。

改革开放后的高收入人民,有了一定的财力,生活水平提高了,那就理所当然的要改善一下自己的居住条件了,这样就有了刚性的市场需求,再加上国家引入西方国家的超前消费观念,实行房地产按揭模式,发放用于购买自用新建住房的贷款,即通常所说的“个人住房按揭贷款”。然后每月向银行还贷,人们形象地把这些人称为“房奴”。

就这样,在中国,天价地王频频产生,一线城市从二三千元一平米的房子,忽然平地而起,现在一线城市的房价城区也达三四万一平米了,据地产大佬们说,还要上涨,因为供求关系的不对称和中国老百姓购房热情的不减造就了中国的房地产热。

勤劳勇敢的中国人,同时也是虚荣心极强和具有强烈攀比心的中国人,看看世界奢侈消费商品在中国的销量就可以看出中国人的消费心理,

难道中国为真正是富得流油了吗?非也,那是中国人面子与攀比而活的虚荣心在作怪。很多时候中国人买房子不是购买住宅,而是在购买面子。好房子能够让居住者挣足面子,而差房子则让居住者丢了面子。邻居之间,同事之间,同学之间,亲戚之间,在买房子上竞相攀比。就在这样的攀比心理作祟下,中国的房地产需求在成倍地放大。

楼价不降反升之谜

同时,也有许多有投资意识的人们,发现银行有可乘之机,反复的底押出了数套或是十多套房子,利用银行的钱来坐拥数百万数千万的房产,就这样,一个个“房叔、房婶、房姐”应运而生。为何说中国的房价降不下来呢?



笔者认为有这么几点:

一、中国面临的国际经济环境。中国和世界任何一个国家一样,都同样面临经济危机的冲击,国际经济环境的恶化,让中国也发展受阻,后劲乏力。

二、中国的城市化进程刚刚开始。去年国内城市化率大约在 36% 左右。不少农民进城务工,城市 8 亿人口中,两亿三是没有户口的。根据历史经验,城市化率只有达到 75%—80%,房价才会稳定下来。

三、土地成本的增加,房价下降需要土地价格下降,目前多数地方政府依赖的仍然是土地财政,农民征地补偿费用逐渐提高,城市里拆迁补偿也是在不断上涨。房价何有降价之理。面粉贵,面包只会更贵。

四、预期起了主导作用。股市一向是资金的蓄水池,如果股市、实业好的话,会吸引大量资金入场。但是现在股市下行,经

济又不是很好,缺乏吸引资金的渠道。受传统避险心理驱使,很多人会把钱投向房地产市场。

五、房价降不下来的另一个原因是刚性需求的刺激,中国人买房的欲望是最强烈的,房价不是刚性需求的制约因素,许多年青人不买房就很难成家立业,这部分人是对房价是最敏感也是报怨最多的人,可是他们却是支撑房价降不焉的主要动力。

笔者认为房地产价格仍然会稳中有升。房价不是靠我们的一厢情愿就能降下来的。我觉得政府的关注点应该是加大保障房建设力度,就是想办法让买不起房的人住得上房子。

作为投资的房产

房地产的利润不言而喻,几乎每个人

都会把购房的过程视作一项投资,即使是将要自住一辈子也希望物业能不断增值,投资性需求期望房价呈上升趋势。由于贫富差距的长期存在,一般百姓的改善性需求通常受限制,而富裕阶层的投资冲动随着房价上涨被不断激发。现在到一线城市中高档楼盘小区看看,每天晚上约有 1/3 住房灯是黑的,这些基本上是投资性住房。

房地产业关联 60 多个产业、3000 多个行业,每个房屋产品包含至少 18000 个子产品。如此高的关联度,足以让房地产业成为中国经济发展轨迹的一个典型缩影,近 20 年来的中国经济增长速度是惊人的,中国的房价上涨同样是惊人的。在发达国家 500 强企业中国难觅房地产开发商的影子,而在中国的 500 强企业里 70% 以上都是开发商或者是关联企业。

在我国,地方从房地产发展中得益最大的是土地出让金。在许多地方,土地出让金收入占地方可用财力的 30%,甚至更多。更为重要的是,进入财政预算制,土地出让金收入是不进财政预算的。据专家估计,现有房价中,土地成本占 1/3 强,建设成本占 1/3 弱,土地成本的上升推动了房价上涨。

综上所述,目前中国的房价不会降下来,也许还会像任志强先生所言的一样,房价还会涨。显然,破解中国式购房的尴尬,这不是让开发商流淌道德血液就能解决的问题,除非国际经济完全复苏、中国的出口恢复到 07 年以前的水平,中国的产品能有科技含量能在世界市场上占有一席之地,国内的各种社会保障保障完全完善,民众没有了后顾之忧,能把收入完全的投入到消费中来,同时大幅度提高百姓收入,收入提高了房价相对就低了,高房价不可怕,可怕的是让老百姓成为高房价的最终受害者。

房企缘何热衷于精装房

林华 报道

近期发生的精装房事件,在引发人们对精装房质疑的同时,也再次挑起了消费者敏感的神经,开始更加关注家装的安全和质量。

有关专家表示,精装房近两年来才推开,属于实验阶段,由于缺乏施工、验收标准,使得其质量无法让人放心。精装修房是建设部门长期以来大力提倡的,也是市场发展的趋势。因此,必须制定严格的标准,并保证得到执行,才能保护市场的健康有序发展。

利益的吸引:许多房地产发展商做核算的时候,把精装修成本放大,可以有效降低整个税务成本。有些地方有限价政策,但限的是楼价,不是装修价格,可以把装修转移支付过去。

监管的缺失:相当一部分企业使用的所谓的“品牌产品”都可能来无名小厂,有些企业完全没有自己的生产线,所有的产品均来自代工厂。不同代工厂的产品没有一个统一的标准,而监管的缺失则令这些产品质量良莠不齐,再加上违法成本偏低,导致开发商和供应商违规泛滥。

政策的吸引:由于精装修或者全装修住房能够减少二次污染,国家和地方政府都支持这列住房,并且出台政策。长沙市甚至出台《全装修住宅、全装修集成住宅容积率奖励办法》(试行),规定开发商新建全装修住宅、全装修集成住宅,予以一定数量的容积率、装修集地价费用奖励,容积率最高奖励幅度可达全装修住宅面积的 4%—6%。

房企为涨价推精装房

在“国五条”北京细则落地后的两个月里,北京市住建委暂停了对涨价楼盘的预售证发放,房企想出的应对策略是拆分房价,一些新开楼盘通过价格略低毛坯房和装修两部分的方式规避调控,也有了涨价理由。

在北京房山,某大型房企五一假期开出三栋住宅,由于性价比不错,吸引了大量买房人。而购房者也发现,原本精装的房子现在被分成了毛坯房价和装修价格,购房者需要签订两份合同来买房。

该项目价格低得惊人,一套 102 平方米的三居,每平方米单价只有约 1.6 万元,总价 160 万多元一点,这一价格明显低于周边楼盘的价格。在旁边开的另一个毛坯楼盘,单价已经在 2 万元了。

售楼员表示,一套 102 平方米的三居总价 160 万元,这只是毛坯房的价格,而项目是精装修,每套房源都有 35 万元的装修费

用。换句话说,整套房价格为 185 万元左右,这一价格就没那么优惠了。

据称,购买这类房产,购房者需要和房企签订一个购房合同,内容是涵盖毛坯房的合同。与此同时,买房人还需要和房企指定的装修公司签订一个精装修合同。

从 2013 年 3 月开始,北京市住建委加强对预售许可证的管理。在 3 月全国两会召开期间,甚至一度暂停了预售许可证的审批工作。

3 月 20 日之后,北京市住建委逐步恢复预售许可证审批,一些楼盘才被放行。但放行的原则是价格偏高将不发预售许可证。

分析人士表示,房价拆分模式是缘于北京市住建委限价,使得房企利用毛坯房的价格去获得预售许可证,然后再通过精装修的方式获得高利润。

例如,北京大兴旧宫的某项目推出幸福家园计划,其实质是通过精装拆分变相涨价。该幸福家园计划中并未对精装修产品的品牌及规格做出展示,只是标明精装修的标准大约在 5000 元/平米。

从以往精装修的标准来看,同类型的装修标准大约为 1000 元—2000 元/平方米,而现在 3000 元—5000 元/平方米的装修标准显然有虚高的成分。

据悉,通过精装拆分以毛坯房的价格去获得预售许可证,同时还变相涨价。北京大兴旧宫项目上期开盘价为 28000 元/平米,这期加上精装修的开盘价大约为 29000 元—31000 元/平米。

为此,一些房企想方设法钻政策空子,精装修成为价格上涨的可行通道。据了解,南京市江宁几家房企在今年纷纷推出精装修的楼盘,希望以增加精装修内容为名,将实际销售价格作整体抬升。

精装房频现质量问题

分析人士指出,在价格管控之下,是否会有房企通过降低精装修的品质而控制成本。过分强制价格,可能会导致房企在成本上进一步控制,以迎合“限涨令”政策的相关规定,对楼盘配置、建材、或建造工艺进行适度降级,给业主入住留下隐患。

近期发生在的精装房事件,在引发人们对精装房质疑的同时,也再次挑起了消费者敏感的神经,开始更加关注家装的安全和质量。

今年 1 月 25 日是杭州远洋公馆一期交房的日子。对于即将交付的远洋公馆精装房,业主认为装修质量太差,以次充好,因此拒绝收房。



据悉,远洋公馆一期是 2010 年开盘,当时每平米开盘价达到 3.6 万元,其中有 6000 元属于房屋内的精装修费用。

有业主投诉,自己购买远洋公馆一期一套 90 平米左右的房屋,总价三百多万。地上的木地板多处明显鼓包、大理石地面多处有明显裂纹、阳台地面使用的是塑料防腐木而非合同承诺的品牌地砖或石材、卧室铺的不是实木地板而是强化复合地板、瓷砖被普通品牌甚至杂牌瓷砖代替等。

大家当初就是因为看中了远洋公馆样板房的精装修质量才决定购买的,而现在的房屋装修情况和样板房相差的实在太远,以目前的装修情况看,远远达不到远洋地产承诺的 6000 元/平米的装修标准。

远洋地产方面承认装修存在问题,表示将对装修进行检测和整改。但一个月后,业主们并没有看到任何实质性进展。此后,远洋方面再次作出补偿标准,按照户型赠送电视机作为补偿。

3 月 16 日,万科金域华府二期业主在小区内办起了万科“惊”装修图片展,历数万科精装修地板破损变色、墙面剥落等问题。

20 多幅图片大多拍摄于金域华府二期业主家里,包含了地板破损变色、墙面剥落、房门变形、公共区域设计不合理等诸多问题。

据称,该楼盘自 2011 年 10 月底起陆续入伙。如今小区二期很多家庭的石材地板都出现了大崩渣、黑斑等现象。

对此,万科称正在对局部破损、污染严重的地板石材进行处理或更换,对于确实

存在质量问题的,决不推卸责任。

精装房质量问题频现,不禁让人质疑:精装房质量到底出了什么问题?有关专家表示,精装房近两年来才推开,属于实验阶段,在很多方面都没有精准的国家标准,因此虽然都是精装房,但每个企业做的档次都不一样,建筑材料的使用也是参差不齐。

事实上,在交房验收环节,质监部门对于房屋主体结构检查比较严格,但对于装修质量的检查则较弱,抽检率较低,并且很多检查流于表面化,导致一些问题无法被检查出来。

而出现问题后,由于缺乏认定和赔偿的相应标准,又导致了很多争议和不确定性。于是,一些以次充好、货不对板的精装房就这样成为寻常百姓家。

其实,导致精装修房屋质量出现问题的因素有很多。装修产品的生产厂家工业化程度不完全、零散、质量不稳定、装修材料制作工艺不成熟不完善、施工队伍整体水平不高,都会影响精装修房屋的质量。

精装房乱象治理难题

业内人士表示,精装房之所以频频成为负面典型,一方面是由于房企把价格压得过低,而付款周期太长,导致为精装房工程装修的家装公司或建材商偷工减料。

在材料质量合格的前提下,施工队伍对精装房质量的影响占到总体质量的 15% 左右。但目前的状况是,在各种施工单位,装修技工特别是高级技工都很缺乏,土建方面的高级技工更少。这与现有的教育体系、就业

价值取向都有关系。可是如果员工职业素养不高,肯定对装修质量有直接影响。

分析人士表示,精装修的控制环节繁多,涉及采购、检测、施工、工艺、工人素质等。无论是技术风险、质量风险、管理风险、保修风险都是对房企综合实力的考验。

针对装修质量问题,万科深圳公司表示,批量精装修交付对于万科乃至行业都是一个全新的课题。相对于毛坯房交付,精装房意味着更多的质量控制节点,更复杂的工程管理体系。

早在 2002 年,原建设部出台《商品住宅装修一次到位的实施细则》,鼓励取消毛坯房,推行精装修。但这个细则并未涉及材料选型、质量控制等方面的标准,无疑给一些房企质量留下了投机空白。

据了解,国家相关部门将联合行业协会将于今年陆续推出《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》、《家庭居室装饰装修质量验收标准 2013》、《家居行业经营服务规范》和《居室布线设计指导规范》四大标准,对家庭装修施工质量、细节和验收标准进行严格规范。

业内人士指出,诸多措施的集中发布旨在加强行业监管,重塑行业诚信度,恢复消费者对行业品质的信心,出发点是让市场更加健康,消费者能安心消费。

据称,即将出台的《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》,给家装行业涨价带来巨大压力。新标准对精装房、普通房均加大了管理力度,迫使以中小型企业为主的家装公司参与竞争,提升品牌规范性,这势必加速原材料、人工及管理成本的增加。

业内人士表示,家装新标准对施工技术、细节和质量等方面的严格要求和强制性验收,压力和成本的双重提升,使得装修价格“被上涨”。另一方面,这两年人工成本就已经非常高,因此装修公司也是不涨不行,甚至有商家预测涨幅将高达 20%。

有关专家表示,关于精装房新标准的出台无法一蹴而就。精装修的定义本身困难,南北地区也存在差异。但是当前精装房所暴露出的诸多问题,应该会加速新标准出台。

同时,消费者在购买精装修房时,最好选择品牌度高、实力强的房企的产品,这些房企研发经验相对来说丰富,资金实力也比较强,对企业形象也更为重视,出现质量问题的情况也会少很多。

另外,消费者在条件允许的情况下,可以聘请专业的技术质量监督验收部门对产品品质和施工质量进行验收,详细检查各种材料和品牌的相关进货证明材料,最大限度地保障自身权利。在签订精装修房屋购买合同时务必要注意“装修”部分的约定。