

在许多地方商品房销售价格持续飙升令社会各界慨叹之时,一个基本的指标却不经意间被人们忽视了,那就是房屋租价,而恰恰是这个指标,某种意义上比房产售价更能体现房屋供求关系。

正常情况下,房屋的供求关系在售价和租价上的体现是一致的。当房屋供过于求时,这两种价格就会下跌,而在供不应求时,二者就会上涨。然而,如果房屋市场投机成分过多,房屋售价这个经济指标就会被严重扭曲,无法反映正常的房屋供求关系。这时,房屋租价会比较客观。

当前,许多城市商品房房价不断创出新高,而房屋租赁市场上的价格走势却增长缓慢,有的则原地踏步,个别城市还略有下降。北京许多大学毕业三五年的年轻人,他们都想买房,但现在都租房住。近两年,他们的房租涨了大约15%,而同时期的商品房售价却涨了两三倍。在沈阳,三年来房屋的租价没有任何变化,而同时期,沈阳商品房平均涨幅却在20%左右。在上海、深圳等城市,房屋售价和租价差距拉大的态势更加明显。

房屋售价与租价比是国际上又一个

衡量房地产业泡沫的标准。当售价大幅偏离租价而独领风骚的时候,房产投资中的泡沫就值得警惕了。意图投资房产的人,应该对一个城市的房地产市场是否存在泡沫有自己的基本判断,而当地房屋租价正好可以作为形成判断的一个依据。

房价的涨跌取决于很多因素,目前一些城市商品房房价暴涨在相当大的程度上与投资购房行为有关。面对房屋售价与租价之间的差距不断拉大的局面,准备投资房产者应认真分析房屋供求关系,规避投资风险。

陈芳

## 在管理中体现服务

### 解读《物权法》与《物业管理条例》新政策

本报记者 徐孟国 黄晓娟

在《物权法》与新修改的《物业管理条例》即将实施之际,物业公司如何摆正服务与管理的关系,更好地做到服务到位而不越位;职能部门如何做好监督工作。在近日召开的《物权法》与《物业管理条例》研讨会上,记者就《物权法》与新修改的《物业管理条例》的相关内容采访了郑州市房地产管理局副局长、郑州物业与房地产协会会长李全云。

记者:即将实施的《物权法》赋予物业行业哪些新内容?

李全云:本次即将实施的《物权法》赋予物业行业的新内容有:业主对建筑物的专有部分享有所有权,对道路、绿地共有部分享有共有和共同管理权。确定业主共同决定权,也就是我们所说的票权数的问题,双过半原则。业主对物业管理方式的选择权。业主可以选择专业的公司,也可以自主管理。业主对物业管理人的选择权,《物权法》规定业主对物业管理人有选择权;业主违反法律以及管理规约的救济权归业主、业主大会和业主委员会,过去我们对个别业主违反规约,没有解决的办法,现在对个别业主侵害全体业主的利益,业主委员会和业主大会有权制止,也可以请求人民法院予以撤销;在《物权法》中,特别是新修改的《物业管理条例》中,明确了小区的管理重心要下移,区、县人民政府房地产行政主管部门或者街道办事处、乡镇人民政府都有指导监督的职能。

记者:《物权法》的实施将对物业管理产生哪些影响?

李全云:《物权法》的实施,将会掀起新一轮业主维权高潮,《物权法》第一次用法律的名义,宣布了私有财产是神圣不可侵犯的。过去常说国有财产、集体财产是神圣不可侵犯。在此之前,《物业管理条例》的颁布在全国也曾掀起过业主维权高潮,而《物权法》对物业管理行业的冲击

力可能会更加强烈。

《物权法》实施后,业主在物业管理活动中的话语权将增强,如业主可以进行物业管理企业的选聘、解聘,物业管理服务质量、标准、价格的评估确定等等,业主在物业管理服务中的客户价值将得到尊重。小区中的业主召开业主大会、组建业主委员会的难度降低,更易行使自由选择物业管理公司的权利。因此,《物权法》的实施将大大促进物业管理市场化的进程。

记者:如何看待物业行业从“管理”到“服务”的转变?

李全云:《物权法》和新修改的《物业管理条例》提到的都是物业服务企业,已经把原《物业管理条例》中的“物业管理公司”的“管理”修改了。而在过去的实践中,一些企业往往把自己放到管理的位置,强调自身的管理权利,而不是把自己放在受业主委托的服务位置。因此,在《物权法》增大业主解聘物业服务企业的权利后,物业服务企业只能靠提升自己的专业化服务水平来赢得业主的信赖,这既是挑战,也是机遇。也正是由于这个原因,物业项目最终将会向优秀的物业服务企业聚集。也就是说,服务到位的企业,优秀的企业,品牌的企业将会在行业里大有所为,那些靠投机取巧,违规经营的企业将会被淘汰。

记者:《物权法》的实施,对业主有哪些影响?



郑州市房地产管理局副局长、郑州物业与房地产协会会长李全云在研讨会上发言。

李全云:《物权法》确立了业主大会和业主委员会制度,明确了业主大会、业主委员会的决定对业主的约束作用,规定了业主应当遵守的法律、法规及管理规约,尤其是《物权法》第八十三条明确了业主大会和业主委员会有权要求损害他人合法权益的行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失,从而为拒付物业服务费、侵占共有部分等损害他人合法权益的行为提供了业主内部自我管理的约束机制,加强了业主在物业管理活动中的责任与义务,有利于维护业主和物业公司的共同利益。物业服务企业要用新形式真正地依靠业主委员会做好工作。

记者:《物权法》和国务院新修改的《物业管理条例》即将实施,作为行政主管部门应该做好哪些工作?

李全云:目前,作为行政主管部门首先要在认真学习、深刻领会、准确把握《物权法》和新修改的《物业管理条例》精神实质的基础上,加大对《物权法》和新修改的《物业管理条例》的宣传力度,使其涉及物业行业的主要规定和条款家喻户晓,人人明白;其二,物业管理行业要认真研究、及时制订、修订、规范和完善物业管理相关的法规、制度和办法;其三,要求物业服务企业要要强化自律意识,规范自身行为,加快培养自身的竞争力;其四,还要大力促进业主自我管理自我约束机制的形成。

您购房有烦恼吗?请告诉我们。您的合法权益受到过侵害吗?也请告诉我们。郑州日报·中原楼市已开通购房维权热线。作为党报,我们将秉承权威和公正来维护您的合法权益。

**维权热线: 67655262 67655260**

**短信平台:编辑“lp”加投诉内容,移动、联通用户发送短信到1858355,小灵通用户发送到126680255。(每条信息费0.5元,不含通信费)**

### 楼市活动

#### 汴梁自有楼外楼 风雨同路看名都

郑州日报·中原楼市网举办 开封开元名都看房直通车活动

大相国寺的钟声、风云沧桑的铁塔、巍峨庄严的龙亭,或者一块汴绣手帕、一把水墨山水的纸扇、一幅古香古色的画卷抑或享有“风景出尘寰”美誉的金明池……这些怡人的风景伴随着郑开大道的开通,郑汴融城的加速,使开封,彻底改变了郑汴两城人们的生活方式,使休闲人居成为可能。

你想在美丽的古都开封置业安家吗?你想顺风而下,沿着郑开大道回家吗?为了让您对开封的楼盘有个系统了解,为使您明白消费、理性消费,由郑州日报和中原楼市网联合举办的“开封开元名都看房直通车”开通了,使购房者享受最方便、快捷、省钱的购房服务,零距离触摸开封经典楼盘。通过这次活动,力求为购房者提供满意的购房咨询和指导,中国皇家园林别墅区——开封开元名都·金池名郡,让购房者回家的脚步,铿锵有力。

- 活动时间:9月23日
  - 参观楼盘:开封开元名都别墅区——金池名郡
- 开封开元名都项目总占地面积约1400亩,先期开发1008亩的金明池原址地块,是开元特色的复合地产模式在中原的又一次成功演绎。它以一个带有300余亩湖面的水景公园为中心,围绕这个中心,打造成一座生活休闲度假之城,完美囊括开封首家五星级酒店——开封开元名都大酒店,中原首席(宋)文化体验娱乐广场——开元名都商业广场和中国皇家园林别墅区——金池名郡。这是一座专为名流精英量身定做的名宅之城,一处体现稀缺之美的尊贵领地。不仅因为其坐拥300余亩浩瀚湖景,更因为这片热土上始终流淌着金明池卓而不凡的皇家血统。金池名郡以金明池皇家戏水园林为载体“公园+酒店+商业+住宅”四大组成板块联动开发,以独具开元特色的复合地产开发模式,全力打造新开封核心地标。其开发的开封开元名都综合项目地处开封市省级高新技术园区——开封经济技术开发区,为郑开大道开封第一站,是城市发展的核心区域,周边环境优美,文化底蕴深厚;是开封新的政治中心、经济中心和文化中心,开封市市委、市政府、河南大学、开封大学以及各大企事业单位近在咫尺。
- 报名方式:
  - 1.拨打热线:60123300 (周一~周五 8:00~17:00)
  - 2.拨打郑州日报地产部热线: 67655262 67655260
- (接到您的报名后,“看房直通车”联络员将及时与您连线确认集合时间和地点等具体事宜。)

## 淡季不淡 楼市稳步“反弹”

本报记者 徐孟国

以往7、8月份一直被业内人士认为是房产销售的淡季,然而,今年7、8月份的郑州楼市却和以往有所不同。据相关资料显示,郑州市今年7、8月份的商品房销售业绩不俗,与去年同期、去年的9、10月份、今年的5、6月份相比都有所增长,出现了淡季不淡的“反季节上涨信号弹”。

### 淡季不淡

#### 直逼去年“金九银十”

7、8月份本是楼市的传统销售淡季,但2007年却一反常态。根据郑州市房管局信息中心的数据显示,7月份全市商品房销售8609套,较上月上涨了7.12%,较去年同期上涨了76.8%,较2005年同期上涨了152.5%;同样8月份全市商品房销售10398套,较上月上涨了20.78%,较去年同期上涨了48.5%,较2005年同期上涨了208.6%;7月份全市商品房日均销售套数为278套,8月份全市商品房日均销售套数为335套;而5月份全市商品房日均销售套数为194套,6月份全市商品房日均销售套数为268套;相比而言,被称为房屋销售淡季的7、8月丝毫没有出现应有的淡季迹象,市场却发出“反季节上涨信号弹”,买方排队抢购重现,卖方扎堆入市频频,为提前进入“金九银十”做好了预热准备。

纵观7、8月的楼市,酷暑似乎没能阻挡住买方的狂热和卖方的热情。7月15日,居易国际广场VIP全城大招募,当天认购300余组;8月25日,鑫苑·国际城市花园2期推出的27#、28#、31#楼共计270套房源,25日与26日两天已下定90%……

其火热的销售势头甚至直逼去年的“金九银十”。据相关数据显示,去年9月份全市商品房共销售5679套,平均下来单日认购量不过189套,而今年8月以来,楼市单日认购量频频突破335套大关。

### 新盘老盘

#### 热销“乐翻天”

根据有关资料的统计,7、8月份,郑州的楼市同样出现了不少的新“面孔”,在扩大了购房者选择空间的同时,又给亢奋的楼市注入了许多新鲜血液。有40多个楼盘在这

期间高调亮相,其中首次面向市场推出新房源的新盘有十几个,近半数楼盘主力户型以90平方米或90平方米以下的小户型为主。

在这些上市的新盘中,以在东区和北区的分布较多,北区是人文社区,周边高校云集,东区优越的环境条件令其它区无法比拟,也是政府重点打造的一个区块,因此这两个区域的楼盘升值潜力也比较大。传媒大道、天下收藏、cho空间、好莱坞、东方金街、广汇PAMA、郑州国贸中心等新盘推出。

除了全新亮相的新盘外,21世纪国际城、亚新美好时光·优盘、富田太阳城、世纪豫花园、郑州新天地2期·天和居、蓝钻3期、绿城·百合公寓、中央特区、琥珀名城等众多老盘,都有一定的房源推出。

### 土地、“炒客”、购房者 拉大淡季需求

鸟筑巢人安家,选择在春、秋季置业,尤其是在秋季,“金九银十”成为大家公认的真理。而针对今年7、8月份出现此类淡季不淡的情况,记者又采访了房地产业界人士。

“从2004年起,房地产行业好像在一夜之间得到迅猛发展,销售人员由最初的苦苦说服客户买房,到2005、2006年客户主动找销售人员买房,整个房地产销售行业突然就转换了角色,房子的需求量瞬间剧增。购房者和职业炒客开始抢滩房地产市场,买了房就赚钱,于是职业炒客的风生水起,买进卖出忙的不亦乐乎。政府随即对这一现象调控,2005年调控政策规定商品房两年内转让额外缴纳5.55%的营业税;2006年又规定商品房五年内转让额外缴纳5.55%的营业税;由此可以看出巨大的增值空间,只赚不赔的绩优前景,还会去讲究“金九银十”吗?还会慢慢悠悠看房,选房吗?没机会了,好的项目如果不抢的话,瞬间即会买空卖空。这就是现在房地产市场的火爆局面,这就是让买房人根本没时间、没机会再去关注



传统、俗话。”河南新佳苑房地产有限公司的宋柯铃这样说道。

21世纪国际城的陈代华说:“今年5月9日,郑州市市长赵建才在市政府第十一次全体会议上表示:今后建成区三环以内新增建设用地不再安排房地产项目。8月13日,郑州市政府出台《加强土地调控严格土地管理的通知》,规定新规划出台前,市内五区新增建设用地,不再用于商品住宅开发。这些政策的出台使得本来就稀缺的土地资源在人们的预期中变得更为稀缺。土地市场上供应不足以及“价高者得”的招拍挂制度,直接导致了土地价格的飙升,出现‘面粉比馒头还贵’的现象。我们可以从郑州北区8.12亿的新‘地王’中明显得出这样的结论。土地价格的飙升直接影响着人们对未来房地产市场价格的预期,再加上目前房地产市场因为经济发展、城市化发展、外来人口增多以及投资等因素引起住房刚性需求和投资需求,使得房地产市场供给远远满足不了这些需求。这些因素导致消费者不再观望,提前进场,从而出现淡季不淡的房地产销售的逆向运动。”

河南省财经学院工程管理系主任李晓峰教授认为,淡季不淡,绝非偶然,房产市场的这种火热局面还会继续持续下去。

### 楼市快评

#### 房改新政 体现政府服务职责

继《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》发布之后,8月底结束的全国城市住房工作会议围绕“低收入家庭住房保障”展开,重申了建立健全城市廉租住房保障制度、改进和规范经济适用房制度,并将农民工和棚户区居民等住房困难群体也纳入其中。

从上世纪80年代起,随着福利分房旧体制被打破,房改一经启动即呈加速状态,房地产业空前繁荣。经过20年的房改,住房商品化、社会化问题得到了较好的解决。在此背景下,对此次房改新举措人们或许会有诸多解释,但如果分析房改走过的道路,可感受到这新政背后的民生背景和政府角色的转换。

各国的经验显示,低收入家庭住房问题不能仅仅靠市场机制解决,需要政府公共服务的支撑。房改启动以来,在推进住房“市场化”的同时,我国政府早在1998年就提出深化住房制度改革,建立由商品房、经济适用房、廉租房构成的多层次的住房供应体系,满足不同收入群众的住房需求。

然而,由于房地产连着消费和投资,关系GDP增长,相比对住房“市场化”的热情,出现了一方面房价上涨过快,一方面大量中低收入家庭“望房兴叹”的景象,目前全国仍有近1000万户低收入住房困难家庭人均建筑面积不足10平方米。面对群众反映强烈的高房价,政府陆续出台一系列宏观调控措施,抑制旺盛的住房投资需求。最近国务院颁发的《意见》和全国城市住房工作会议,则直接针对低收入家庭的廉租房问题,进一步强化政府住房保障职责。

会议重申,将保障对象从低收入家庭扩大到低收入家庭,并列明确的时间表。这无疑使近一段时间以来效果似乎不佳的廉租房政策,有了更可操作的空间。还有,会议在强调健全工作机制、保障投入的同时,将有关工作情况纳入对政府的政绩考核之中。这些都说明历经几番风雨,我们的房改政策更明确地体现了政府公共服务职责。

王淑军