

楼市漫谈

房价 谁主沉浮

专栏主笔 马晓鹏

上涨,民声鼎沸。下跌,股蹙不远。房价,从1998年地产行业苏醒之后,势如破竹,高歌猛进。

一路高歌的背后究竟是什么力量在驱动?谁主沉浮?

“房价等于房子除以人民币,目前房价上涨的实质不是房子在涨,而是人民币在跌。”一种更强烈的声音逐渐在坊间流传开来。

其主要观点是,2001年初,人民币的供应量是11万亿,到2004年底,货币供应量变成了25万亿,增幅超过100%。如此大的货币供应量来自于保持汇率稳定的需要。外资进入,中央银行必须增发人民币来收购美元。房价等于房子除以人民币,货币供应量一直在升,2005年突破29万亿,到去年底突破40万亿。

中国人民银行公告的2008年1月货币供应量41.78万亿元,同比增长18.94%。伴随着这个数字不断攀升的,是如影随形的房价。

2007年的中国房地产市场风起云涌,商品房价跌宕起伏,为社会各界所关注,稳定房价也成为宏观调控的重要目标。

2008年社会关注的目光仍聚焦于房价。最近几年,全球各地的房地产价格几乎都在攀升,俄罗斯、美国和英国等最具代表性。

我国建国60年来,经济持续高速增长,按年增长率7%计算,已增长64倍,再有10年就是128倍,这是人类历史上最长的持续高速增长。

我们还可以通过与发达国家比较来看一下我国硬件建设的差距。

上个世纪,也就是从1900到2000年,在这一百年里,美国共生产和消费了86亿吨钢,而中国仅生产和消费了18亿吨钢。两者相差60多亿吨!

这一数字意味着什么?即两个国家的硬件差距。钢铁水泥是一个国家硬件建设的基本物质,通过这一数字可以看出我国的差距。即使今后20年内,我国每年生产3.5亿吨钢,20年后,我国的钢铁存量也可能刚刚赶上美国今天的水平。

因此,从总体上看,我国的工业化建设阶段还远未结束,房地产业仍然是一个重要的工业部门。这一状况将导致房地产的价格始终处在坚挺的状态。除非某些个别地区出现了泡沫和炒作,导致房价出现回调性地波动。但从宏观上看,中国的房地产非理性的时期正在过去。当然今后也不排除出现一些因人为因素导致的非理性波动。

有人问,中国的土地价格是否会涨到高于发达国家的程度?这样的情况不是不可能出现。各种资源的价格在不同的国家有不同的表现。当年日本的地价以单位面积计算,要高出美国的几倍。今后的中国,土地价格也会出现一定程度“昂贵”的状况。

可以说,中国加速的城市化进程,日益严格的土地政策,原材料价格的暴涨,都构成了房价上涨最直观的支持。

但隐藏在背后的,是货币供应量的大幅度增加,消费类商品的价格暴涨以及国家经济超长时间地高速增长,这是让房价坚挺的终极力量。

楼市播报

居易国际

2008年全国植树月即将全面启动



居易国际业主在植树

“心灵地产,绿色家园”居易国际2008年全国植树月大型活动即将全面启动。

作为“中国心灵地产”的倡导者、实践者和领导者,居易国际坚持“为心筑家,为心服务”,致力于心灵地产和谐社区的开发管理与建设,为了更好地建设心灵地产绿色家园,践行绿色环保理念,建设环保社会,迎接即将到来的北京绿色奥运,居易国际计划对其全国各地开发管理的项目进行绿化升级改造。届时,居易国际北京、郑州、南京、沈阳、济南等全国各地项目进行联动,对开发管理的项目和社区进行绿化升级改造。

此次植树月大型活动将持续一个月的时间,在北京、郑州、南京、沈阳、济南等地,居易国际将邀请业主、客户以及关心支持居易国际的各界朋友,亲手栽下一株株绿色的希望,为“心灵地产,绿色家园”添彩,为即将到来的北京绿色奥运献礼。

郭军辉

惠济区房管局

举行《郑州市物业管理条例》宣传活动

为贯彻实施《郑州市物业管理条例》,进一步规范物业管理活动,推进和谐社区建设。惠济区房管局近日在同乐社区广场举行大型宣传活动,以展板、秧歌等群众喜闻乐见的文艺形式宣传《郑州市物业管理条例》,现场进行政策咨询167人次,解答疑难问题56个,发放宣传材料2600余份。

刘宏震 夏慧

写在首届郑州(地产)优质工程项目评选启动之际



工程质量构成核心命题

本报记者 黄晓娟 马晓鹏 文/图

规划走样、面积缩水、延迟交房、合同欺诈……在商品房买卖中,太多太多的问题和纠纷出现在普通百姓的生活中,而工程质量问题更是投诉中的“带头大哥”。

投诉“旺季”到来

3月3日,郑州市消协。

“喂,是郑州市消协吗?我家住在南阳路与农业路交叉口的一个小区,房屋防水系统没有做好,墙壁大面积出现霉点,衣柜门框出现严重变形。”放下电话,负责房地产投诉的程妍妍告诉记者,1、2月份是房地产投诉的淡季,进入3月就会多起来。

从程妍妍以往的投诉记录看,房屋投诉主要表现在合同纠纷、开发商没有按时交房或办房产证;房产证上的面积和实际面积误差很大;墙壁大面积霉点;地板、墙体开裂、起泡等,现在这些问题成为房地产市场的普遍现象。

12315申诉举报指挥中心主任黄静说:“经过郑州市消协的调解,大部分开发商还是愿意给业主维修的。”

随后,记者又联系上了同来投诉的其他3位业主。业主王炳钢表示对这件事情深恶痛绝,他们所住的这栋楼经过验收,质量是合格的,所以开发商拒绝补修。而成型的产品验收是好几个部门,他们只看房屋主体,对于后期出现的问题,谁都无法预知。

王炳钢强调,我们只希望房屋出现问题后,开发商能及时做好售后服务,在施工过程中担负起责任,还业主一份信任和安心。

工程质量是投诉主因

三月桃花开,郑州很多楼盘交房入伙。在这本应该是业主兴高采烈的日子里,记者却发现,不少楼盘的社区网站的热门话题却是收楼时碰到的质量烦恼。有的说交楼标准和样板房完全不一致,有的说房子天花板漏水,有的说地板开裂……记者前两周陪同一朋友收楼时,更是惊讶地发现主人房内附送的衣柜甚至连门都“忘了”安装,洗手间的洗手盆也缺了水龙头。

“过去对新建住宅工程质量验收是以整栋楼进行的,这就很难排除一栋楼里存在个别门厅漏水、墙皮裂纹的质量问题。所以,在郑州市召开的工作会议上强调,无论是公共房屋设施还是民房住宅建设,在接受建设部门住宅工程质量验收时,都要对工程进行逐户逐间地专门验收,并在验收合格后填写分户验收合格证

书。全市所有住宅工程必须验收合格方可交付使用。”黄静解释说。

同时,她还提醒消费者,交房前一定要记住先看房屋验收交付许可证,没有建委部门的房屋验收许可证,可别急着付钥匙。已交付定金却来不及看验收证书的也别怕,只要还没交房,在这期间发现房屋有质量问题,可以退换。若遇麻烦,还可以找市建委重新鉴定处理。

房产投诉解决难度大

提起房产投诉的解决办法,黄静坦言房产投诉是最难解决的,因为牵涉的部门太多,再加上某些房地产企业百般推诿,往往解决一件投诉,要花费半年甚至更长的时间。

工程质量投诉问题解决起来往往几多波折,如此一来二去,给购房者带来了无穷无尽的烦恼。

近日,本报开通的投诉热线接到了家住未来路王华女士的电话,她的遭遇颇有代表性。

据王华介绍,去年她在北环附近买了一套顶层商品住房,入住几个月后,房子出现了渗漏现象,而且越来越厉害,导致室内屋顶、上部墙壁较大面积损坏和部分脱落,屋内潮湿阴冷。她去找物业管理公司要求物业公司维修。公司推托说这是房屋质量问题,应当由开发商负责,他们不负责。王华又去找开发商,开发商说应该由物业公司维修,因为住户已经交纳了维修基金。

就这样,王华经过多次反复交涉都未能解决,开发商和物业公司各执一词,她自己弄不明白,这房屋质量问题或者损坏,到底应当是开发商的责任还是物业管理公司的责任?房屋的保修期是多长?她可以要求物业公司从已经缴纳的维修基金中支付屋顶维修费吗?这当中,尤以新楼盘交付时质量不过关问题最为突出。而且,最让业主感到气愤的是,有的楼盘的售后服务人员面对业主收楼不满的投诉时,竟然会抛出这样一句话:“要是不满意的话,你可以退房啊!”

多方努力才能保证质量

“投诉多也是很正常的。”郑州大学建设工程质量检测中心副主任、高级工程师曾德贵分析,目前的房地

产市场发展迅速、日益繁荣,投诉多也是很正常的。

在曾德贵看来,房屋是一个特殊的产品,涉及因素很多,包括施工、装饰、装修等,任何一个环节出错都会造成房屋的质量问题。同时,投诉多说明市民对居住质量的要求也大大提高,他们在房屋质量的要求上同其它消费品一样,日益被重视、关注。

曾德贵举例说:“消费者投诉的房顶裂缝问题,这是很多开发商都难以避免和解决的,使用一段时间的多层砖混房屋顶层两端墙体出现裂缝、预制楼板的板缝、混凝土构件的细小裂缝(缝宽小于0.3毫米)等,这种问题就是目前的技术水平还没有达到的。”

当前,要想提高整个房产市场的质量,希望开发商、建筑设计、监理、施工单位等只要涉及房屋产品的各部门共同努力,才能达到市民的满意,也可让部分业主来参与验收,如果业主及时发现问题,并及时能解决,这样就会避免一些后期问题的出现。总而言之,房屋这个过程复杂的系统工程要达到控制严格、验收具体、细化,才能够避免问题的出现,提高整个市场的工程质量。

社会呼唤优质工程

“多数开发商还是愿意承担责任的,只有小部分的开发商或物业公司对常见的质量问题往往敷衍了事,不解决根本问题。一些严重的质量问题业主又很难出具权威证明,因此很难得到开发商的赔偿。”河南国基律师事务所的陈奎说。房屋质量是业主投诉中的主要问题之一,小到一扇门窗,大到整个建筑,都会给业主生活带来不小的麻烦。

而房屋质量纠纷,解决起来又是老大难问题,涉及赔偿就更难。如出现商品房质量不合格,业主可以先到建设部门申请检验,可以到人民法院提起诉讼,用法律维护自己的合法权益。

黄静表示,房地产投诉成为当前市场投诉的热点,已经影响到市民的生活,有损房地产市场形象,郑州日报在当前这个形势下开展优质工程评选活动,是非常适宜的。我市的房地产市场还处于一个摸索进步阶段,难免会出现一些问题,只有靠媒体的监督、开发商和主管部门的高度重视,这个市场才能够发展壮大。

一周看点

郑、洛两高新区发力“后院工程”

本报记者 黄晓娟 刘文旭

近日,国家洛阳高新技术产业开发区(以下简称“洛阳高新区”)管委会主任王忠道等一行50余人,来到国家郑州高新技术开发区(以下简称“郑州西开发区”)考察和交流发展经验,解决区内人员安居乐业的“后院工程”,被郑、洛两高新区重点关注。

洛阳高新区到基正·盛世港湾“取经”

在与西开区相关领导交流完如何“依托区域特色产业优势,拉长产业发展链条”之后,王忠道一行又来到基正·盛世港湾考察、观摩郑州西开发区的住宅配套建设。

据了解,郑、洛高新区的总人口在12万以上。随着高新区的成长,郑、洛两高新区都开始面临解决区内人员安居乐业的“后院工程”。事实上区内原居民的居住环境改善,已成为事关郑、洛两高新区发展的重头戏。

同为国家级高新开发区,郑、洛两区的特色却迥异,如果说洛阳高新区的特色是技工贸一体化,那么郑州西开发区的特色

就是基地加孵化服务,郑州西开发区获国家科技部创新基金无偿资助的项目,每年都在10个以上。随着高新区的不断成长和成熟,高品质的住宅配套,已日渐成为高新区发展的需要。

“安居,才能乐业。只有解决好区内人员的后顾之忧,解决好区内居民的住房问题,高新区才能成为特色、效益、和谐的高新区。在高新区内高品质的住宅资源严重不足。因此,以住宅为核心的‘后院工程’将是决定高新区创业环境和发展后劲的重要指标。”王忠道说。

基正·盛世港湾助力西开发区

据了解,基正·盛世港湾占地近300亩,总开发面积约40万平方米,绿化率40%。基正·盛世港湾的董事长张福喜在向王忠道一行介绍情况时表示,该项目不只是为了完成好“城中村”改造,还要全心全意助力西开发区的发展,成为开发区的高品质住宅配套工程。“我们重要的目标市场,在于高新区工作的人群,为他们打造一个高品质的生活基地。”张福喜说。

作为“城中村”改造项目,基正·盛世港湾在村民安置方面,要解决1193口人的拆迁安置问题。小区内的安置房规划为多层住宅,全部带电梯;通过安置房,将村民的居住面积平均提高了10倍;小区建成之后,还将为1193口人每人提供30平方米的商业门面,这既是村民的经济保障,也是村民的就业保障。

记者在项目现场看到,紧邻梧桐街的社区主入口,是一条长达78米的堆山叠石、亭台水榭一应俱全的景观带,整个小区气韵生动。其项目一期的楼盘将全部封顶,小区的园林也分区成型。从整体规划上看,西开发区的首个优质住宅小区,已经显现。张福喜指着景观带对观摩团说:“尽管这里是非中心城区的城中村改造,但价格是绝对的优势,我们可以造出性价比最优的房子和社区。”

很显然,随着郑州市城市版图的不断“西进”,随着西开区的不断发展,加上西大学城、宇通工业园以及西环线的开通,整个西开发区与郑州市区的“融城”,也是指日可待。

楼市法律

私定合同格式条款属无效

案例回放:郑州某房产经纪公司与市民杨某签订的居间中介合同中,有独家代理的条款,但杨某却通过另一家房产经纪公司卖了房,与杨某签订的房产经纪公司以违约为由将其告上法庭。

原告诉称,在签订房产出售居间合同后,房产经纪公司积极为杨某联系“下家”,且在委托合同中有独家代理的条款,而杨某却私自与另一家房产经纪公司介绍的买受人成交。这一行为已经构成违约。因此,起诉要求杨某按约支付违约金。

杨某辩称,独家委托代理条款排除了杨某的重要权利,加重了杨某的责任,而且限制了杨某的缔约自由,并且其与房产经纪公司签订的合同属于格式条款,依据法律规定,此条款限制了其权利,应属于无效条款。因此,他不同意房产经纪公司的诉讼请求,但同意支付房产经纪公司必要的服务费。

法院审理后查明,这份居间合同对于杨某的履约义务和违约责任作了特别规定,而对于房产经纪公司的履约义务和违约责任却未作规定,显失公平,应认定为无效条款。因此,对于房产经纪公司要求杨某按该条款支付违约金的诉讼请求,法院不予支持。

律师解答:河南国基律师事务所律师刘辉依据《中华人民共和国合同法》第三十九条说:“采用格式条款订立合同的,提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务,并采取合理的方式提请对方注意免除或者限制其责任的条款,按照对方的要求,对该条款予以说明。”她还进一步解释,格式条款是当事人为了重复使用而预先拟定的,应在订立合同时与对方协商,如果提供格式条款一方免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的,该条款则无效。

本案中房产经纪公司采用的格式条款将自己的权利进行扩大,限制了杨某的权利,依据《合同法》规定,订立合同应体现平等、等价和公平的原则,房产经纪公司利用了对方缺乏经验的情况或紧迫的心理订立明显对自己有重大权利的合同条款,使双方在权利和义务上极不对等,在经济利益上不平衡,此条款为显失公平的条款,违反了合同订立的原则,应属无效条款。

刘文旭



2008年新盘巡礼系列

思达·优典

北环的标杆性建筑

思达·优典是大河春天第六期,由河南思达置业有限公司开发,位于东风路与天明路交叉口北,也是思达置业的又一个项目。它既传承了大河春天开发的优点,又突破了前几期所未有过的高度,该项目位于大河春天东北隅,北临70平方米宽绿化带的北环快速路,东接索凌路,整个社区由三栋33层的楼盘组成,总建筑面积近15万平方米,可容纳住户1500户。户型以70~110平方米左右的二房、三房为主,户型设计紧凑而不拘谨,宽敞舒适中为居住者节约每一寸空间,居家投资两相宜。小区百米楼间景观、北环70平方米宽的绿化带、宋碧公园、绿荫广场,近在咫尺的景观体系,为居住者带来完美生活,是北环的标杆性建筑。



金源城上城

地铁口、公园旁的杰作

金源城上城是由河南世纪金源置业有限公司开发的住宅,位于建设路与秦岭路交叉口,总建筑面积80606平方米,区内有10000平方米的公园,绿化率高达69%,共有10栋小高层,最高15层。

记者发现该社区附近有数万平方米的绿化带,社区内以自然、休闲的现代风格为主题,结合小区原有的地形地貌,进行简洁、流畅

设计。社区位于建设西路都市中心,是金源第一城的全面升级版,超越金源第一城创新实用户型、珠江物管酒店式星级服务、西城“L”型建设核心、五星级休闲配套。适逢西区建设起飞,本项目正处于政府规划的核心地位,交通便利。随着秦岭路地下商业街开工、西区规划进入实施阶段、项目旁轻轨的建设,该楼盘的发展很有潜力。

