

深圳房价下跌真相

被套的都是谁?

■深圳房价跌了多少

前不久,深圳国土资源和房产管理局发布数据称,现在的房价已经跌回2007年年初的水平,甚至有媒体称波动幅度为105%。家住福田区的李先生告诉记者:“就我的房子而言,根本没有跌到这个水平,这是谣传。”

李先生所指的房子是位于深圳关外龙岗区的一栋别墅,“我是2007年1月17日拿到房产证的,当时价格是6400元/平方米,现在1.2万/平方米,怎么说跌回到2007年年初?”

中原地产深港研究中心总监张伟告诉记者:“全市平均来说,还是跌了很多,基本回落到去年二、三月的水平。深圳国土局发布的数据能代表深圳房价的走向,但是如果要对深圳房价有一个比较清晰的认识,必须要分开来看,关外和关内差别很大。”在张伟看来,李先生没有错,但李先生所说只是深圳房价的冰山一角,并不是深圳全市跌幅的真实写照。

显然,调查清楚深圳房价关内、关外真实的跌幅,对了解深圳房价的走势以及被套人群的现状至关重要。

据记者了解,近1.2万/平方米的均价虽然距去年高峰期的近1.8万/平方米跌了近30%,但是在瞬间到达的1.8万的顶点到底有多少成交量?这是个值得考究的问题,而这将直接关系到被套人的损失严重程度。

中联地产福田中心区某业务员告诉记者:“虽然去年的房价一度涨到了1.8万,甚至接近2万,但是从我们真正的成交价格来看,最好的福田区都在1.5万和1.6万之间,到达1.8万时几乎没有成交,所以,真正跌幅不是很大。”

而大家一致认为水分最大的关外,大多数已经跌破万元,相对高峰期虽然跌幅达近50%,但在高峰期进入的人又有多少?某中介业务员告诉记者:“关外的房子议价空间比关内还要大,实际成交的价格没有炒的那么高。”

张伟说:“没有成交量的房价是没有意义的,不管是高还是低。”

被套群体到底有多少人?关内关外各占多少比例?在高位接盘时是怎么想的?或许从孟先生的投资经历可见一斑。

■被套人有多少

30多岁的孟先生对于买房被套,有着来自炒房征战的肺腑之言:“现在房价下降,是有人被套住,这能怪谁呢?去年六七月的价格实在太高了,有投资经验的人都不会进场了。”

孟先生从2004年到现在,投资过的房子不

张伟分析称,这其中投资比例能达到70%,另外,这里面有20%的人有些许投资经验,估计已经脱手,而其他人的估计就需要撑一下了,也就是说新旧房在一起,估计1.5万套左右,目前面临房价估值下降压力。

深圳市国土房产局数据显示,2004年,新房成交89794套,二手房成交55672套。2005年新房成交100024套,二手房成交64015套,成为近年来的高峰。自2006年起,新房成交套数开始下降,当年共成交85770套,二手房成交87485套。2007年,新房成交55222套,比上一年下降35%。二手房成交91152套,每年成交量在15万套左右。

也就是说,如果被套房数在1.5万套左右,其占每年15万套的比例为10%左右。

也就是说,真实的成交价格和套数显示,被套人的规模和损失程度都远没有达到外界想象的那么严重。

孟先生说:“根据我了解的情况,这里面大多是一些小客户,比如公司白领,拿着相对高的工资,供得起房,但是经验要差一点,还有一些从股市转过来的,对房市了解的有限,还有一部分年轻中介业务员,但这

■房价还有没有下挫空间

另外,张伟认为,很难估计深圳房价还会下落到什么程度,我们不看好下半年的市场,从现在的价格来看,与实际购买力是相匹配的,但是越跌越不买,越不买越跌,假设国内整体经济大环境能稳定住,到今年年底,房价也许会回暖。

深圳市社会科学院城市营运研究中心主任高海燕说,深圳的房市不排除继续下跌,但是幅度应该比过去6个月减缓。

深圳大学金融系主任、深圳大学经济学院国际金融研究所所长国世平表示,对未来房地产的走势,在一线城市,比如北京、上海、深圳、广州调整的幅度可能会比较大。

据记者了解,高盛在一份最新报告中预测,受到近些年房价上涨过快、紧缩式宏观调控、房地产市场供过于求等因素影响,国内房价将在未来一年出现至少15%的下降。

在经过对包括上海、北京等4个一线城市和8个二线城市的调查后,高盛认为,国内房价需要下调10%至20%才能刺激处在观望中的楼市需求。

孟先生说:“这些被套人估计有30%会陆续放盘,这些人如果能消化掉这部分房子,价格会趋于稳定,并且会逐渐涨起来,被套入也会慢慢解套,但是从现在的成交量来看,这部分房子什么时候能消化掉,是个问题。”

图片均为资料图片

据《经济观察报》



■背景

据新华社报道,深圳市国土资源和房产管理局6月12日公布的全市房地产市场分析报告显示,今年1至5月,深圳市商品住宅销售均价为12815.94元/平方米,其中,5月份新建商品住宅销售均价为11014.14元/平方米,回落到全市2007年初的房价水平。

据统计,今年前5个月,深圳市商品房空置面积163.26万平方米,同比增加20%,其中,商品住宅空置面积67.18万平方米,同比增加82.26%;新建商品房销售面积137.14万平方米,同比下降56.1%。

深圳房价是否真如外界所说跌了很多?被套的炒房人到底有多少?他们的现状如何?房价还会下落到什么程度?这一系列的问题似乎都在把矛头指向问题的中心点——由深圳房价下跌所引发的问题是否已经或正在形成一个真实的谎言?

在深圳有近6年房产投资经验的孟先生告诉记者:“现在被套的大多数人都是在之前赚了钱的,真正赔的有,但是不多。”通过半个月的走访,记者了解到,在外界看来房价几乎要崩盘的深圳,事实上要平稳得多。



十余套,他从深圳楼市获益颇多。2007年年中,深圳房地产到了最为疯狂的时候。不少像孟先生这样的老牌炒家,选择纷纷离场,但是对市场判断不足,缺乏经验的人还在不断地涌入,一直到7月底。

在深圳房价攀升至1.8万元至2万元每平方米的2007年第三季度,成交逐月下滑,去年第三季度的成交状况为:7月份一手房成交5037套,二手房成交7540套;8月份一手房成交3263套,二手房成交3370套;9月份一手房成交3290套,二手房成交3710套。也就是说新房成交量为15840套,旧房成交量为14280套。

这就是深圳房地产迈入疯狂状态时,选择进场交易的购房人数,新旧几乎对半,总量在3万套左右。

个不是主流。”

“这些小客户有些经济基础,首付几十万元对他们来说不是问题,主要是投资关外、南山、罗湖的中小户型。”

他分析:“10%到20%的人群是被套住的,其中有10%的人已经亏完首付,这部分人着急套现,20%的人接近亏到首期款,40%还在撑,30%还有钱继续供。”

深圳某银行信贷部专业人士告诉记者:“房贷逾期比例的确有上升趋势,但是断供的情况不严重。”



新闻时评

“限塑”别忘了健康

没有网民较真 哪来虎照现形

沸沸扬扬的“虎照”真伪风波似乎终于有了结论。回顾过去的8个多月,“虎照”真假已经成为一个公共事件。在公共管理部门没有给出一个权威说法的时候,一批有探索精神的公众对真相的不懈探究与追问,与某些相关部门的缄默不语、闪烁其词形成鲜明对比,并在很大程度上推动了真相的昭示天下。

镇坪县林业野生动物保护站站李评是最早质疑其真实性的人之一,但他的意见不仅没有引起重视,反而受到压制。

在“虎照”推出之初,中国科学院研究员傅德志即以从事植物研究20余年的权威专家的身份,“以脑袋担保”照片是假的。国际野生动物保护组织也就“华南虎”照片事件发表声明,称照片中华南虎的反应不合常情。

曾打过多个公益诉讼的青年法律学者郝劲松曾向国家林业局发出行政复议申请,要求国家林业局对陕西省林业厅的失职行为以及周正龙的造假欺骗行为进行查处。今年6月23日,郝劲松到西安市莲湖区法院起诉陕西省林业厅,要求根据《政府信息公开条例》公开相关信息。

2008年5月8日,美国著名华人刑侦专家李昌钰博士在福建一场专题演讲中,否认了“华南虎”照片的真实性,并表示,“照片后期处理得相当好”。

但在这场“打虎”斗争中,冲在最前面、态度最坚决的无疑是成千上万的网民。正是在网民的合力之下,互联网大浪淘沙般淘去虚假信息,促使相关部门真正开始调查,并慢慢显露出事件的真相。

8个多月的沸沸扬扬,“打虎派”中一批专家学者以及普通公众的较真精神让人感动。可以说,“虎照”已经成为一个代表着公众底线、社会公信力的符号,其在公众知情权与社会公信力层面的意义,已远远大于“虎照”真假本身。

8个多月的“打虎”与“捉虎”的较量中,社会对于真相的质疑和求索,折射出公民精神的萌发与觉醒。可以说,正因为有了这些爱较真的公众,社会秩序中才会少一些虚假,诚信意识才能更大地弘扬,公共管理部门的权力才会受到制约,普通公民的权益才会得到更多的保护,社会才能一步步向前发展。

“虎照”风波,给了造假者及其庇护者应有的惩罚。但在我们的现实生活中,还有许多比“虎照”更值得质疑和追问的不合理的规则和现象,需要我们继续发扬这种较真的精神不懈地探索和追问。

于文静

自6月1日“限塑令”实施以来,在不少超市、商场、集贸市场,塑料袋的使用量一下子少了许多。以往被人遗忘的菜篮子、布袋子、各种自备袋越来越多地出现在购物者手中。

应该说,这是一个好现象。但问题是,这些代替塑料袋的各种袋子,符合健康标准吗?

大家知道,经过时间的不断规范,塑料袋在市场上基本上做到了分类使用,比如生熟食品的包装就有严格的区分,且已被销售者和消费者认可。然而,“限塑令”实施以后,我们在不少超市、集贸市场看到一些不规范的袋子卷土重来。甚至有人将原本并非食品包装的塑料袋用来装各种生熟食品。在一些卖包子等熟食小店,各种纸袋被派上了用场,有的摊点甚至用了旧报纸。印在雪白包子上的油墨文字令人啼笑皆非,更让人心存忧虑。

有专家告诉我们,用不符合食品卫生标准的袋子装瓜果蔬菜,即使清洗,也很难将沾染上的有毒物质清洗干净,更何况可直接入口的熟食?

超市卖的环保购物袋大多为布料。然而,这种购物袋是否适合直接接触食品,也值得怀疑。而且,已有消

费者抱怨,市面上大部分环保袋内无夹层,生食、熟食、非食物用品放在一起,容易交叉污染。

不规范的袋子不仅会危害人的健康,长期下去,还将打击消费者执行“限塑令”的热情。没有方便卫生的袋子,消费者可能会回到大量使用塑料袋的老路上。不同的是,消费者得多掏钱。如此,“限塑令”成了“收费令”,环保的初衷无从谈起。

希望包装企业能尽快研制出低成本、可再生利用、无毒无害的包装材料。当然,政府的政策扶持与推广也是必不可少的。

陈晓燕

东莞发红包之我见



广东省东莞市财政将拿出逾1.2亿元,向12.2万低收入户籍人员发放红包,发放标准为每人1000元。当地主要负责人表示,受澳门为市民发红包的做法启发,拟给市民发放“临时生活补贴”,以减轻CPI上涨给市民造成的影响。(6月29日《南方日报》)

东莞向市民派发红包,值得鼓励。但在普遍赞赏的同时,也有人认为派发红包是一种原始的惠民方式,应该通过减税等方式实现,同时,也有人指出东莞派发红包只限于具有当地户籍的低收入者,而在东莞生活的非当地户籍的

低收入者无资格得到红包,有点不公平。但我认为,这些理由都站不住。

首先,派发红包更具针对性,减少了中间漏损可能,而减税则没有这样的优势。去年以来的物价上涨,主要以食品类为主,而食品类物价上涨影响最大的是低收入人群,政府需要补贴的是这部分人群,而且这部分人群明确——每个城市的低收入者都有明确的界定,对他们进行补贴只需直接派发红包即可。相反,减税是一种普惠式的,通过减税而受益的几乎是所有人,这样即使减税和派发红包所需财政相同,也无法像给低收

入人群派发红包那样更直接、更有效。

其次,减税是刚性的,但物价上涨,CPI高企是暂时的。减税的前提是财政充裕。现在的物价上涨属于阶段性的,影响也是阶段性的,如果为了弥补影响而减税,那么在物价趋稳,CPI下降时,是不是该增税?税收是刚性的,减税时老百姓喜欢,增税时老百姓就不喜欢。而且,财政盈余部分并不是每年都有的笔钱,这部分钱只能集中解决一次性问题,比如,派发红包就不能作为一种长期行为坚持。同样,如同政府不能每年都要向市民派发红包一样,减税也不可能永远减税,而一旦再增税时就会遇到难度。

最后,这次东莞派发红包的对象限定在有当地户籍的低收入人群,这是理性的选择。不可否认,当地户籍的低收入者为东莞的发展做出了贡献,但问题是,如果没有限定条件,那么,政府这一初衷良好的派发红包政策就会出现混乱。

向市民派发红包,东莞是国内第一个吃螃蟹的城市,既然是第一次,我们不要对它求全责备,而是要对它呵护有加,为东莞做好这次派发红包的工作建言献策,因为我们知道,只有东莞把这个“螃蟹”吃好,吃出经验,才有可能在全国复制。可以肯定的是,东莞这次派发红包的经验,在以后会有更多的城市 and 市民因此受益。

文/图 兮兮

学生安全教育重在培养行动力

教育部决定,6月30日10时,通过中国教育电视台专题栏目等相关网络媒体,面向全国中小学生播放预防地震、溺水、交通事故和拥挤踩踏的专题安全教育节目。要求各级教育行政部门和广大中小学校要按时组织学生认真收看,并结合实际组织师生开展一次针对地震和洪涝灾害的紧急疏散演练活动。

这是汶川大地震后教育部门将进一步重视学生安全教育的一次宣示。谁都知道,安全教育是一项长期艰苦的工作,不存在一蹴而就或一劳永逸。

从根本上说,牢固的校舍、安全的场所是师生生命的可靠保障,即使是平时训练有素、且在本次地震中迅速疏散师生的“史上最牛校长”叶志平所在的安县桑枣中学,其无一伤亡的奇迹,到底还应归功于校舍的安全。因此,不追求奢华,但足够安全、牢固的校舍,尽可能抵御地震、火灾、洪水、暴风雨、泥石流等的冲击,即使无力抵抗也要尽量让它们倒塌得慢一些,为师生逃生争取时间,始终是教育部门和社

会的首要追求。

但除此硬件之外,软件的安全教育和安全训练,不仅有助于提高人们的安全防范意识,而且往往成为灾难来临时人们争取逃生机会的有力武器。在很多国家和地区,孩子们从3岁进幼儿园开始,就时常接受交通安全教育,老师们跟他们讲如何过马路,“停”、“听”、“看”然后“抬脚”过马路,当然还告诉他们必须有大人带领。学校让孩子们一起画“斑马线”,然后学“玩”如何过马路的游戏。还有每个学期都会有“火警”等演习。

安全教育不仅仅是观念和知识的灌输,更需要行动,需要平时持之以恒的训练。这样的行动,可以由孩子们自我组织、自我指挥,成为趣味教育的一部分。同时,这样从小培养的行动能力,未尝不是未来领袖能力的初级萌芽。学校不仅是传授知识的地方,更应该培养行动能力的地方。

安全教育还要贯穿于平时,贯穿于生活的一切环节中。火、电、煤气等日常生活中无法回避的东西,都应该让孩子们有所了解。我们该走出将安全教育等同于“禁止”的误区,只要适合孩子年龄的,都应该让他们在成人监护下大胆去尝试。否则,“禁”字当头,反而有可能将孩子们的逃生本能扼杀于摇篮中。从这个意义上,安全教育的要义也是要突出“行动”二字。

安全教育的渠道和对象也应该拓宽些,不仅仅在学校和家庭,也可以通过电视、网络、电影、游戏等形式;不仅仅针对学生,也针对成人尤其是新进入城市的人,等等。以前,人们看电影之前一般都要放一段免费的科教片,如今这样的传统已销声匿迹。简单的回归当然不可能,借鉴是否可以呢?

老童