

“炒楼花”透视:利益之手催开诱惑之花

“楼花”,这个看起来美丽的词汇,在风起云涌、变幻莫测的房地产市场,以其“四两拨千斤”的利益博弈优势,于“黑暗”处散发着诱人气息,让无数人争先恐后来摘取利益之果。

“炒楼花”,如一股暗涌,潜藏在房地产市场之中。带有投机性质的“炒楼花”行为在房地产市场日益规范的今天,愈来愈受到关注和争议。

遍地“楼花”悄悄开

“楼花”一词最早源自香港,是指尚未竣工的商品房在施工阶段(完工25%以上)就推向市场销售。预售商品房也称楼花、期楼。

业内人士称,地产发展项目以“楼花”方式发售,对地产发展商最有利。从现金流方面而言,先收钱,一年半载之后才交房;在物业买家方面,投资风险高。除了有现金流、银行按揭、利息等风险之外,还有诸如开发商的诚信、当地法律对投资者的保护、烂尾楼及缩水楼等潜在风险。

据长城证券地产行业分析师黄清林介绍,“炒楼花”是指买家在楼盘未落成之际,只交数量很少的订金,同开发商签订预售合同,订下一套或多套单元,之后转手卖给他人,从中赚取差价。“炒楼花”属于期房炒作,



以小钱博大钱,许多人趋之若鹜,是楼花泡沫的主要因素。

期房制度在上世纪80年代末传到深圳,“炒楼花”也跟着传进来,目前在内地各省,“炒楼花”已被禁止。但从2006年至2007年,由于购房者过多,一些楼盘采取排号购房的形式出售,一些出卖购房号的变相“炒楼花”现象又随之出现。

来自广西南宁市房产监察支队的消息,目前南宁市的二手房市场,“炒楼花”行为有越来越热之势。据不完全统计,“炒楼花”约占房产总成交量的1/4。以前二手房中介机构是偷偷摸摸地幕后操作,现在不少中介机构将这种行为摆到了台前,将“楼花”的信息堂而皇之地贴出来。

炒卖“楼花”可以赚取丰厚利润

广西南宁市房产监察支队队长牟均洪说,“炒楼花”主要是短期获利趋势所致。这主要表现在:相对于新开盘的新房,“楼花”价格上会偏低;其次,“楼花”作为期房,到交易的时候很多都是现房,购买这样的房子,交房时间短,如果炒卖,可以在短期内获利。

记者走访广西部分房屋中介机构发现,一些买家在缴纳了定金、首付或者办理完按揭后在没有取得房产证之前,即将房子挂到房屋中介寻找买家。如果找到买家,只需掏部分“更名费”即可将房子转让,赚取其中差价。

根据南宁市一房屋中介透露的信息,南宁一个体老板,今年初在南宁的天池山小区以每平方米3000元的价格买下一套面积近140平方米的房子,5个月后,他以每平方米3500元的价格,将信息发到中介机构,中介机构帮助其促销房屋。

这种典型的“炒楼花”行为给购房者心理产生错觉,认为该处的房价已达到这个价位,无形之中抬高了房价。



者是全国各地,因为“炒楼花”而产生的房屋纠纷也不在少数。2005年,厦门市中级人民法院即开庭审理了一起一个“楼花嫁二夫”的案例。为了牟取利益,“楼花”所有者将“楼花”两卖,进而引发官司。

“楼花”为什么可以买卖?业内人士称,因为从购买“楼花”到该楼盘交付使用之间有一段时期,这个时间短则几个月,长则几年,而房地产市场的行情又是不断变化的。这样购买“楼花”时的房价与楼盘落成后可能达到的房价之间就有了落差,因此炒卖“楼花”可以赚取价差甚至牟取巨额利润,所以有人就把炒“楼花”作为一种投资方式或者生财之道。

对于早些年“炒楼花”风行,黄清林认为,很多人是抱着短期捞一笔的心态,用极少的定金去转卖房屋的期权,从而获取暴利。但是“炒楼花”是短期行为,并且所处的形势是房价在大幅上涨。

牟均洪说,“炒楼花”导致税收流失,“更名费”本来由政府部门获益,但实质上的受益者是开发商或者卖方。而且对于真正想买房的人来说,风险比较大。

“楼花”管理制度关乎社会稳定

“炒楼花”会对目前房价的上升产生怎样的影响呢?黄清林称,从微观层面看,房屋的转让会活跃市场,但这样炒上去的房价是短期的;从宏观层面看,对整体房价不会造成太大影响。“房屋买卖不会增加房屋的价值”,他说。

目前一些人在未获得房产证就出售房屋来作为投资和置业的方式,黄清林并不赞同。“买家将存在隐藏的风险”,他表示,“购买二手房需要进行过户手续,有的卖家看到房价上涨,会撤销合同,这就让投资带有一定风险。”他建议,如果要进行投资,尽量购买一手房以及办理好房产证的二手房。

据上海一房地产业内人士认为,“炒楼花”是投机心理的表现。从对这一行业的了解看,他建议普通百姓不宜“炒楼花”,因为普

通百姓不具备专业水平,当市场出现掉头的时候,没有应对能力。“炒楼花”的都是对房地产业很懂行的人,也不乏职业炒房者”,他说。

业内人士称,“楼花”管理制度是牵扯社会稳定大问题。“炒楼花”危及市场,因为过多投资者的介入,房价在炒作中层层加码,等到超出实际购买力时,造成楼市“跳水”。

根据我国《城市房地产管理法》规定,未依法登记领取房屋权属证书的房地产不能转让。《关于进一步整顿规范房地产市场秩序的通知》也明确了“严禁将购买的未竣工的预售商品房再行转让”,广西壮族自治区建设厅在转发上述《通知》时也强调,“房地产经纪机构不得为不具备上市交易条件或没有房屋所有权证的房产提供代理服务”。

从2009年7月30日起,南宁市房产局集中对二手房中介机构进行整顿,凡为买卖“楼花”行为提供服务的二手房中介机构将被整顿和曝光。8月底将部分已查处具有违规行为的中介公司在网上向社会公众公布。

据《经济参考报》



(本版均为资料图片)

新闻时评

时政点击

删除那些影响了我们生活的罪名

“删去下列法律中关于‘投机倒把’‘投机倒把罪’的规定,并作出修改。”24日提请十一届全国人大常委会第十次会议再次审议的关于修改部分法律的决定草案,对我国现行法律中存在的明显不适应社会主义市场经济和社会发展要求的规定作出了修改。(新华社8月25日)

投机倒把——现在再提起这四个字来,已经有点拗口和陌生了。对于“80后”、“90后”们来说,这更是一个“雷词”。有人说,一些词,能反映和代表一个时代,能观察到社会面貌与人文心态的变化和历史的变迁。我生于上世纪70年代,不敢从一个时代的视角来解剖投机倒把,这四个字,让我想起的是我的童年。

应该是在我刚上小学或更小的时候吧。那时候,一个本家的叔叔让我特别喜欢。一是因为他当时是村里极少的“农转非”的人。用村里人的话说,这家伙“非”了。我那时候一直以为是“飞”,远走高飞的飞,飞到县城去工作了。二是因为每次从县城回来,风华正茂、意气风发的叔叔,都会给我带回一些新鲜的东西,学习用具、连环画、课外书。这个以后被“投机倒把”打倒的叔叔,一直是我童年印象中的英雄,是村子之外的整个未知世界。可是后来,叔叔好久不回来看我了;再后来,才听大人说,叔叔因为“投机倒把罪”入狱了。

现在回头想想,叔叔真的有点不逢时。当初的投机倒把,现在已经成为了一种资本运作。马云、丁磊、陈天桥、张茵、杨惠妍……看看现在的财富精英们,利用自己的知识和资本,通过互联网、股票等贸易平台,一夜“投机倒把”暴富,并由此登上福布斯富豪排行榜,已不再是天方夜谭。不一样的时代语境,不一样的公共生活,不一样的人生。这种颠覆与沉浮之间,包含了多少个个体命运的感叹与辛酸。

不要说你无关,每一个陈旧的“罪名”和制度,都有可能曾经影响着你的个人,改变着公共生活。比如,孙志刚,他的命运,因为过时的收容制度而改变和终止。比如,53年前的《户口登记条例》、49年前的高温法规、30年前的《火车与其他车辆碰撞和铁路路外人员伤亡事故处理暂行规定》,以及53年前的《食品卫生检验规则》和23年前的《生活饮用水标准》……据一位法学教授统计,像“一条命赔300元”这样不适用于现代社会的陈年旧规,目前至少还有上百部仍未废除。或“罪名”,或不合理的规定,多少年了,就这样蚕食着公共利益,改变着那些不幸个体的命运。

“法与时转则治,法与世宜则有功。”投机倒把罪的删除,体现了社会的进步。这仅仅是一个开始,需要删除和纠错的,还有很多。有人说,历史是一面镜子。记住那些同我们一起长大的法律,记住那些影响了个体命运的“罪名”,记住和反思、修正那些影响了公共生活的陈年旧规。以史为鉴,良法可期,个体的权利、自由和幸福、美好、平安的世俗生活,也才会成为可能。 石敬涛

不怪学费太高,只怨我们太穷?

教育部政策法规司司长、法制办公室主任孙霄兵做客新华网,就新中国成立60年科教事业发展接受访谈。他在回答网友提问时说,教育部今后要进一步改革高考制度。他还表示,不赞成“上学难、上学贵”的说法,个人和家庭分担一定教育成本是公平合理的。(《北京青年报》8月26日)

中国大学收费昂贵,这早已是地球人都知道的事情。资料显示,从国民经济发展水平和国民支付能力来看,中国现阶段大学收费是世界最高的3倍以上,大学收费的增长远远超过了国民收入的增长。据统计,近年来,中国大学学费的涨幅几乎10倍于居民收入的增长。不仅是穷人家的孩子,来自于“中间阶层”的学子,也为高昂的学费承担着巨大的压力。

我知道,这样的话孙霄兵司长肯定不会认同,因为他不赞成“上学贵”的说法,也就是说在他看来,中国大学收费不高。必

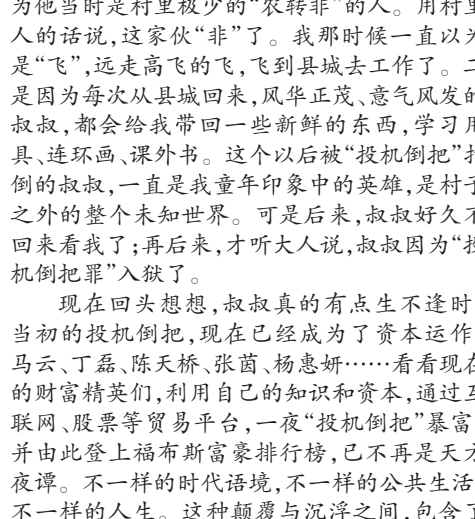
须承认,孙司长所言是有道理的,个人和家庭分担一定教育成本是公平合理的——但,这样的“分担”应该是一种可承受的消费支出,而绝非是倾其所有和巨大的负担吧?当前不争的现实是,上大学改变了无数人的命运,上大学同时也改变了无数人的生活,很多家庭因子女上大学而背上沉重的教育消费负担,还有不少家庭因高等教育投入导致返贫。

如果按照孙司长的逻辑,似乎不能怪大学学费太高,而只能怨我们太穷。可问题是,既然我们都这么穷,大学收费为什么又这样高呢? 曾经读到这样一则悲凉的新闻:浙江传媒学院大二学生巫小宾,新学期带了一万斤橘子到杭州,打算将橘子的销售所得用来缴纳学费。带一万斤橘子来上学只是为了筹集学费,或许有市场橘子价格走低

的因素,但万斤橘子抵学费仅仅折射出橘子的廉价吗? 一万斤橘子对于一个以种植

橘子为生的农民家庭来说,意味着全部的辛勤耕耘和汗水,意味着全家人一年的基本生存和消费,吃饭穿衣、看病、子女教育都要指望这些。可这些收入,却全部要“兑现”成学费,请问孙司长,这样的“分担”是公平合理的吗?当一种教育消费成为普遍性的社会负担,当大学学费比一万斤橘子的价格还要昂贵,当越来越多的家庭因子女接受高等教育而陷入困境,我们就不能去抱怨橘子和劳动力的廉价。

教育是提高国民整体素质的途径,是一种公共产品,是一种公益性事业。从这个角度看,大学教育收费本身就具有合理性、公共性的基本要求,以满足社会公平的需要。当前虚高不下的大学高收费,严重制约着社会发展,影响着社会公平正义——不要说穷人了,就算是富人的孩子也有权利享受公平的大学教育。 鱼烟罗



公选乡长多官二代症结在哪儿

河南固始县公选乡长,多半是官员子弟。(8月25日《广州日报》)这件事,听上去,确实荒唐。解释起来,合乎程序,如县委组织部长所言:“他们都是符合程序,经过大范围的公选后出来的,他们具备了当选的条件。”

这些公选的乡长,每个都过了三关,“自荐”有报名资格,“公推”有300多个处级官员和老干部代表投票,“公选”有县委常委等50多人投票选举,这些都合乎程序。难怪组织部长要反问:“难道官员之后就无权当选了吗?”

你不能照县委组织部长的句式来反问,“难道平民之后就无权当选了吗?”因为当选乡长多半是官员子弟,还有少半可能不是官员子弟嘛。 我可以发掘这件事情中更多的“正常性”,例如当选乡长并不全是官员子弟,例如也有官员子弟落选,例如官员子弟当选多是因为家庭教育对路,而且职业选择早

漫画:行人安全再保护

中国人行人安全保护标准法规将于年底出台。据统计,从1998年开始中国每年死于交通事故的行人超过2万人,约占总交通事故死亡人数的30%。这一现象至今没有得到有效缓解。因此,在中国提高行人的保护能力有着更实际并且具有迫切的意义。年底将出台的行人安全保护方面的标准法规,正是在这一背景下产生的。 焦海洋 文/图

学术超男时代的大师饥渴症

8月24日,中山大学传出消息,今秋新创立博雅学院只为精心打造“大学问家”。据悉,中山大学从8000名学生中精选30人,整整4年只学习古汉语、古希腊语、拉丁语、中国文明、西方文明等课程,学生不属于任何院系且没有专业。(8月25日《京华时报》)

当季美林先生、任继愈先生两位大师携手并肩驾鹤西去之后,才发现我们已经踏入了“无大师、超男”的时代。面对这种局面,学术界和高校在教育模式上进行一些“破冰”式的改革,着手培养新一代大学问家,其主观诉求自然可以理解。一个对大师“饥渴”的年代,培养“大学问家”之说也当然迎合许多人的浮躁心理。 但是,在看了博雅学院的教育方式及课程设置,并联系到中山大学特殊的历史背景之后,笔者不由得笑了:一个曾经拥有中国最负盛名学者(陈寅恪先生)的大学,怎么可以弄出“批量发售”“大学问家”这样的笑话来? 陈寅恪所居楼下有一条白色的小路,现在中山大学师生都称其为“陈寅恪小道”。晚年的陈先生基本双目失明,众多听课的学生和教授都通过这条小路来到陈先生家里,来汲取大师的精华。但是,事后我们发现,从“陈寅恪小道”里走出来的学者几乎没有能成为大师的。原因在于,他们只抱着陈先生这棵大树不放,而忘记了自己的求学和探索之路,更忘记了陈先生学问之大的原因在于“看书看到失明”——成为大学问家哪有什么“抄小路”可言? 看罢中山大学博雅学院的课程表,笔者认为,这完全背离了一种求学之道:所谓硕士,其学、其果绝非硕大无朋;所谓博士,其学、其果也绝非博古通今,硕士、博士只需要在三四年内完成一个课题或论文的写作即可,所以,这两种学历,名为硕博,实为越来越专。“大学问家”不见得有“学贯中西、博古通今”的学识,只需要“术业有专攻”即可,这种“以小见大”,以突破口带动整体知识量的提升的方式也是当下国际最为流行的。 而按照博雅学院的设计,他们显然不满足于“术业有专攻”的大师,而是向往传说中“全才”陈寅恪先生迈进。殊不知,这又完全偏离了陈先生的求学之路。陈先生一生只有高中学历,在欧洲游学十数载未能拿到一张文凭,就是不愿意在课程表的框架下成长,这也正是他一生掌握二十余种语言、成为真正大师和“教授的教授”的真正原因。 更何况,按照陈先生选学生的标准,无“自由之思想”的人不能收留,其原因在于,“大学问家”首先要具备一种潜质,一种自由思想的天赋,而不能为了学贯中西而学贯中西,为了博古通今而博古通今…… 记得梁漱溟先生曾经将学界人分为“问题中人”和“学术中人”,其区别在于前者以发现问题为主,后者以知识型积累为主。但是,真正的“大学问家”必须是二者的合而为一,即有“自由之思想”发现并提出问题,更应该以博学的知识解决问题。可以看到,这样的标准是高于其高——“大学问家”虽然与教育体制有关,但是它同样也是“可遇而不可求”的,更不应该如搞“大跃进”般“批量发售”! 王传涛