

上证第一演播室

【嘉宾:冯伟】上海荒岛房产工作室市场总监
【嘉宾:杨子江】大华集团营销管理中心副总经理

活动策划:柯鹏 唐文祺
主持人:唐文祺
整理:李和裕

调控令房产暴利终结?

房价究竟包含多少构成因素? 这些因素的变化能否对控制房价产生实质影响? 房价透明化是市场发展的大方向吗? 本周,上证第一演播室请到两位房地产业内人士,为云迷雾绕的房地产成本,掀开一角。

综合因素影响房价

主持人:首先请问一下两位嘉宾,如今开发商在为楼盘确定房价时,需要考虑的因素主要来自于哪些方面?

冯伟:一般制订房价的时候考虑几个方面的因素,第一个是市场,这也是最重要的因素;第二个是产品的品质和配套设施、装修情况等;第三个就是所花费的成本;第四个就是要考虑到周边楼盘的竞争情况、供求关系等。

我还看到一些计算房地产利润的公式,似乎缺少营销费用的计入,一般开发商不管是自己销售还是请代理公司销售,他肯定是有这部分花费的,营销费用每家公司考虑的比例不一样,有的是1%,有的是2%,商业项目可能是5%,这个也是影响房价的一部分,当然房价的制订更多的是考虑市场和开发成本。

杨子江:首先是考虑市场总体的情况,包括供需状况,还有楼盘所在区域的发展状况和价值观关系等,再结合产品本身的特点。而同样是确定房价,项目本身的情况会有一些影响,比如规模的大小,如果是小盘的话,制订价格时的明确程度会高一点,大盘则由于操作周期比较长,从开盘初期到中间过程到收尾时候的价格都

会有所不同,这个价格变化也是非正常的。

开发成本存在差异

主持人:那么从开发商的角度来看,一个房地产项目的开发成本应该包括哪些?

杨子江:成本部分基本有几个大块:一是土地成本,包括买地的费用和相关税费;二是建筑成本,房屋造价;三是相关的管理成本,工程管理、项目管理及营销的费用都属于这部分。这些都是基本的成本构成,同时还有相关的风险资金成本,特别是像现在在房地产行业有一个基本的特征,就是高投入、高风险。

由于房地产开发周期较长,最起码两年,长的要三五年,甚至十年,这当中可能会遇到不少风险,开发商必须作出考量。如动迁当然也算作成本之一,由于动迁本身涉及的面比较广,有单位和个人,是一个政策性很强的工作,不光是经济效益还有社会效益和环境效益,要进行平衡考虑。

房地产利润降低有好处

主持人:两位觉得现在房地产业处在暴利期吗?

冯伟:现在房价是比较稳定的,特别是今年调控以来,很难有

暴利。原因是原本楼市内投机行为很多,造成了市场的需求泡沫,供不应求也导致价格上涨,这样开发商所能得到的利润就更大一点。而目前市场内投机行为大幅减少,所以有暴利是很少的。当然,如果开发商现在的土地是前两年拿到的话,土地价格可能会比较低一点,相比这两年拿地的利润空间也略微大一点。

杨子江:我也认同冯老师的观点,目前的房地产行业整体来讲不能说是暴利行业,基本上还是趋于社会平均利润水平的,因为现有的土地成本和各项开发成本正在进入一个规范化、透明化的发展阶段,同时市场的表现包括房价的波动,相对来说已趋于一个比较稳定、合理的范畴,所以行业的利润水平也会逐渐进入到一个相对稳定的状态。

主持人:谈到利润的降低,会给予未来的房地产市场带来怎样的影响?

冯伟:房地产市场前几年比较好,利润相对高一点,以致后来许多其他行业的企业也都投入这个市场,现在利润降低了,我想一些非主流的房地产企业会逐渐退出,但这样对整个行业是有好处的,因为也是行业整合洗牌的一部分,甚至品牌开发商的市场地位将逐渐变得更稳固。



房价成本本不应该公开,业内人士众说纷纭 李和裕 摄影

投资常识

购房陷阱篇 14

款项支付 第三方管理更安全

□连曼杰

经过不懈的“淘房”努力,李铭又找到一个性价比比较高的二手楼盘。上家由于生意资金周上的短缺,同意以较低价格予以出让。

双方在中介公司的陪同下,签订了房屋买卖合同。合同中约定,李铭应在3天内将30%的首期房款支付给中介公司处。根据一般中介公司的操作惯例,由于约定李铭所支付的首期房款将优先用于归还出售房屋的银行贷款,因此该笔款项并不直接支付给上家,而是由中介公司直接交给。但在此次合同签订过程中,上家却提出要中介公司将钱划转到其私人账户,然后再由上家自行还款。

中介公司征求李铭意见时,他认为上家的所作所为并不会带来什么法律风险,因此便表示同意。岂知合同签订之后,上家并未在合同约定期限内还清银行贷款,而且抵押登记也未在约定期限内撤销,反而将该笔首付款用在生意资金周上。但事实并不如计划那么圆满,上家的资金周转再次出现问题,一时之间无法取得钱款来归还银行贷款。虽然李铭再三协调催促,但上家却声称即使李铭起诉

法院,一时也没钱还清贷款。

律师意见:

关于款项的支付和监管方式,属于购房中的一个细节问题,同时又是一个非常重要的因素。

本案中李铭考虑了法律风险但没有考虑现实风险,尽管李铭通过诉讼的方式可以要求房屋出售方付清银行贷款,但诉讼本身花费的时间很长,而且在判决的执行上还存在一定难度。所以,起诉只是一种事后的救济方式,并不是一种经济的方式。

因此,在合同约定的过程中,我们应充分考虑到违约的现实风险,尽可能在缔约过程中防范这类风险。在支付首期款的问题上,如果买卖双方委托了中介公司居间签订合同,建议要求中介公司对首期款进行监管,并在房屋出售方提出还款申请后,直接由中介公司将应还款支付给银行;如果买卖双方是自行签订合同的,建议买方在出售方提出还款申请后,直接将首付款中的还贷部分支付给银行。这样,就不存在房屋出售方挪用首期款的现实可能性,大大保障了交易的顺利进行。

(作者为新华律师事务所律师)

博客论楼

高房价,中国市民心中的不和谐



沈晓杰
扬子晚报资深编辑

公布的北京市“居民热点关注指数调查”中,住房问题连续两月位居“北京市民热点领域关注榜”的榜首,住房问题的严峻性和突出性由此可见一斑。

值得注意的是,高房价问题成为社会热点及“不和谐因素”之一,还是在这几年才出现的。在2000年“房改效应”还没显现的时候,房价问题一直还没成为社会聚焦的热点,甚至连社会热点问题的前10名也没“挤进”。直到2002年底,当时的一项全国性的调查还表明,中国城市市民最关心的社会前10个热点问题还分别是社会保障、下岗就业、医改、治安、反腐、教育、WTO、药价、环境和祖国统一,甚至在前十项中也没有房价的影子。这充分说明,取消福利分房,并不是公众对房改的不满的原因所在。

当在合法的幌子下一批又一批开发商靠暴利巧取豪夺成了亿万富翁,当亿万民众在高房价的挤压下成了“房奴”或无房户,当住房问题已成为影响中国城市稳定的不和谐因素之一时,人们对开发商的群体性“亢奋”就不难理解了。如果在一些地方,房地产市场完全操控在开发商的手掌,如此的住房模式就注定成为制造社会不和谐的工具。可以说,正是由于房地产商寡头的垄断操控和普通公民购买经济适用房权利的隐性被剥夺,才使得当今的房地产市场和开发商利益集团成了“千夫所指”。

(整理 柯鹏)

专家个人言论不代表本报观点

记者观察

就是要将开发商逼到你死我活

□本报记者 柯鹏

长期以来,房价的构成似乎成了一个“谜”。直到这几天,开发商赚的是100%的暴利还是15%的平利,依旧是争执不休的话题。

房地产成本到底有多高?政府部门不愿意公布,开发商则以拿地贵、税费多作为叫屈的理由,购房人更是一头雾水,望房价而兴叹。尽管,从最近陆续见诸报端的房地产成本清单来看,公众对开发商暴利的看法几乎

已达成共识,一些业内人士也指出公布房价成本是大势所趋。

但是,毫不留情的说,公开成本对抑制房价没有什么太大的用处。只要开发商对于市场的垄断和购房者的购房需求的深层次矛盾一天不能解决,房价依旧不会降到所谓“最深的谷底”。

其实,纠缠于房地产成本其实是很不划算的事情,因为即便最终弄明白了,你还是得哑巴吃黄连,那不是更让人憋屈的事情?

解决高房价的根本办法,不是逼开发商公开成本,而是逼他们比拼房价——加大供应后让开发商公开、公平竞争,彻底击破暗箱操作。比如,加大力量促进限价地、限价房“双限房”的推出,甚至考虑在一些普通商品房的房价控制上,也给开发商一个限定的利润值;在这个数值内可以做到最优质产品的开发商,就是土地中标方。

一切的根源还是供求的博弈。只有把开发商“逼”到你死我活的境地,才能真有优胜劣汰的朗朗乾坤。

投资百宝箱

上海中环全线贯通 楼市没惊喜

□本报记者 唐文祺

交通规划一向被视为房地产开发的利好,但在日趋理性化发展的房地产市场,交通规划并未如以往那般成为促销利器。

在上海,随着今年6月份市申中环路(浦西段)最后两条地道——仙霞路地道和金沙江路地道建成通车,历时3年、全长34公里的上海浦西段主线道路率先全线贯通。有意思的是,中环线的全线通车和持续正常运营并没有给周边的楼市带来太多利好消息,相比2003年中环线开工时周边楼盘价格竞相上涨、排队买房的热闹景象,目前的状况可以说是波澜不惊。

据汉字地产市场研究部对申中环路(浦西段)所跨越区域进行的分析表明,杨浦区、虹口区、闸北区、普陀区和徐汇区等区内,沿线楼盘在近年以来的二手房成交量、成交价格,随着中环线的贯通前后发生不同的市场变化。

资料显示,从今年3月份起,沿线各区的二手房成交开始呈现明显增长态势,如杨浦区、闸北

区、虹口区等二手房市场的成交增幅皆超过20%。而中环线全线贯通后的几个月内,沿线的二手房成交量却开始出现明显下滑,如杨浦区从7月份的997套下降到9月份的747套、闸北区从7月份的538套,其它区域楼盘的成交量也出现了一定的下滑。

随着中环线(浦西)主干线的通车及正常运营,周边各个区域二手房不论从成交量还是价格都出现了“冲高回落”的现象。但是随着轨道交通8号线一期工程即将通车的消息,沿线二手房市场却开始呈现上扬趋势。原先区域内房源供应较为充裕,却在短短半年不到时间内,需求迅速增大。不光是五年以内的次新房源,甚至于房龄超过10多年的小面积老公房,也受到不少客户的青睐。

美联物业杨浦区副总监陆中伟介绍,虽然轨道交通8号线对于沿线楼盘的利好作用早在2003年便已有所预支,但相较规划初期,如今沿线住宅区域无论在配

套还是交通上,皆有很大进步。因此,交通便利的现实性还是吸引了众多自住客户入市淘房。

交通利好要分“点线面”

汉字地产市场研究部分析人士认为,交通规划利好对周边楼市会带来周期性的影响,但是利好因素一般分为三类:点效应、线效应和面效应。

如2003年开工的中环线,当时规划中的环线沿线房产单价不过为4000元至5000元。随着开工建设以及政府、周边楼盘开发商的不断宣传,“交通利好效应”被不断放大,房价、成交量也在快速增长。但是,随着建设工程的全面开展,特别是周期较长的工程往往会对周边生活带来如噪音、灰尘等不利影响,导致价格、成交量处于相对稳定状态;而一旦交通利好开始付诸于现实之后,周边二手房市场会出现明显波动,表现出利好因素效应的最后释放,预计未来一段时间内,相关区域的房地产市场会表现较平稳,甚至会出现小幅回落。(唐文祺)