

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)

后退 搜索 收藏夹

地址(A) 更多精彩文章请见中国证券网 http://www.cnstock.com/

转到 链接

»投资百宝箱

上海中环形成自住需求“磁极”

□本报记者 唐文祺

作为房地产市场的风向标,今年沪上最后一场大型房展会,折射出卖方坚持、买方看空的僵持状态。在价格基本没松动的前提下,市场的走势与发展便成为购房与否的主要考虑因素。上海中原地产研究咨询部经理马冀表示,岁末之际正值开发商和代理商资金紧张的时候,在环线效

应依旧的市场情况下,购房者适宜考虑中环线附近、成熟度较高的自住型社区。

闵行区:
结婚置业房需求旺盛

闵行区内的多个居住板块,如春申、古美、梅陇、金汇、龙柏等区域,历经多年发展,早已形成了配套完备、交通便利的居住环境。这些板块内的楼

盘多为次新房,且价格相对较低,因此容易得到刚性需求购房者的青睐。

根据目前12月份的成交情况来看,闵行区中成交较为活跃的板块为金汇、龙柏板块。究其原因,这两个板块的居住楼盘品质普遍较高,区域内的知名楼盘数量不少,可用作选择的房源较多。从总体来看,房源上总价不高、面积适中的2房需求量比较

大;客户则以结婚购房的年轻人比例居多。

浦东新区:
世博概念激发次新房活跃

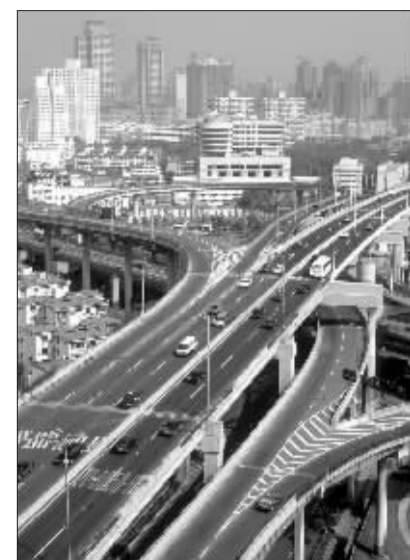
浦东新区的二手房买卖成交量一直表现活跃,12月份的区域成交量较之11月增加了30%左右。区域内的成交热点为西三林板块,由于受到世博会规划的利好支撑,且区域内生活配

套较之东三林板块更加成熟,因此颇受自住客的青睐。该板块内的二手房成交量主要集中在上南路沿线的次新楼盘。虽然价格上涨较为明显,但规划利好加上现房优势,因此仍然吸引到不少刚性需求购房者。随着世博工程进度的加快,预计板块内上南区域的售后公房,以及三林地区的次新房价格依旧会有不小的增长潜力。

杨浦区:
轨道利好成为促销因素

杨浦区内原先便已聚集有黄兴公园、杨浦公园以及共青森林公园等生态环境,加上高

校云集,这使得区域本身的整体居住环境已经颇受自住客钟爱。与以往居住习惯就地发展的模式有所不同,轨道交通8号线的利好效应,吸引到当地甚至部分来自虹口区、浦东新区的自住购房者。目前这些购房者多属于改善型购房,对房源品质要求普遍较高,房龄5年以内的2房和3房需求量比较大,尤其是靠近公园绿地或是轨道交通旁的次新楼盘更是受到追捧。在供不应求的市场态势下,此类房源已经基本消化完毕,在没有合适房源出现以及价格上涨的情形下,多数购房者选择了等待和观望。



上证第一演播室

小户型无奈遭遇“成长的烦恼”

活动策划:柯鹏 唐文祺

主持人:唐文祺 整理:李和裕

嘉宾:刘承健 中星营销机构执行总经理



虽然“国六条”明确提出,今后新审批、新开工的商品房建设,套型建筑面积在90平方米以下住房,必须达到开发建设总面积70%以上,但事实上,在一些大城市,总价适中的小户型仍是抢手产品;“今后小户型会因供应稀缺而继续涨价”的论调也不绝于耳。建设部有关负责人表示,中小户型应是中国住宅的主体户型,当前重点是加快制定和设置住宅建设规划,并利用税收、鼓励政策等手段推动中小户型住宅开发。本周的“上证第一演播室”就请专业人士分析如何破解小户型遭遇的“成长的烦恼”。

观念改变有过程

主持人:从上海11月的商品房成交面积统计来看,70-100平方米户型比重最大,为35%;其次是100-120平方米,占21%;120-140平方米则占18%;而70平方米以下仅占9%。这个成交户型的构成似乎说明购房者更中意中大户型,您如何看待这种与目前提倡小户型政策相矛盾的住房消费观念?

刘承健:我觉得不能过于指责购房者的想法,因为毕竟需求层面也要慢慢地适应政策变化。而且如今不少购房者已具备了长远投资意识,所以他会考虑到到底持有什么样的户型会比较有利。今年的政策出来以后,一些人就预测未来大户型就少了,那在保值、升值方面就会比较好。另外,目前像上海等大城市的楼市需求结构也产生一些变化,改善性需求上升到了第一位,年轻人初次买房则有所萎

缩,另外动迁性的需求退到第三位,所以许多购房者希望的是居住空间相对宽松一点。

当然,需要指出的是,除改善性需求外,一些初次购房的消费者总想着一步到位,第一次买房就希望买大户型,这种消费观念并不理智。随着楼市的调整,此类想法也逐渐在改善,越来越多的人会考虑自己的承受力和生活质量的问题,所以先买一个小户型,等到自己的事业有所发展以后再逐渐改善。

小户型发展进行时

主持人:您认为90平方米住宅是否够家庭使用?

刘承健:从实用功能角度来讲,我认为90平方米是够一个三口之家使用的,但对于三代同堂的情况就未必。因为从一个紧凑型的户型来看,70平方米就可以设计出一套两室一厅,而且在孩子小的时候,他的居住需求未必很大。所以在设计上完全可以把它的一些空间,如卫生间、厨房、客厅等做得再相对舒服一点。其实房间大并不一定是好事情,俗话说“房大压人”,大家算算账,其实很多地方你也很少打理、很少去用。但如果涉及到三代人同居的话,90平方米的房子是紧张一点。

主持人:现在不少人认为中小户型住宅缺乏舒适度,这个是不是造成消费者不热衷的原因?

刘承健:我觉得并非单纯如此,其实90平方米以下的户型也可以做到舒适。但现在开发商可能还要考虑其他一些方面的问题,他们有一些迷茫。比如我接触到的一个开发商,他的一个

项目以前已有一个方案,但出了结构调控政策后不得不作出修改。开发商一方面不得不考虑满足政府提出的户型配比要求,另一方面更要考虑市场需求,因为政策出来以后与市场面还是存在一些差异的,他在调整过程中也遇到了困难。

保有税比流转税好

主持人:近日还有传闻,考虑通过对保有环节征税等手段来提高大户型的消费成本,您认为这是怎样的一个征兆?

刘承健:我看到有一些说

法,说这个保有税是针对房价问题,我觉得并非如此,保有税其实是针对需求的,就是说消费者在购房的时候要考虑了,小户型的购置成本低,大户型的购置成本高,而国家的导向就是买小户型,“大户型你还是少考虑。”

目前我们征收的还只是房产流通环节的税,国家是考虑通过增加房屋流转的成本来减少楼市投机行为,同时,减少一些流通也可以有效地控制房价的攀升。但是从长期的社会资源配置的角度来看的话,我觉得还是保有税来得更好一点。

打破大户型“奇货可居”的心态

□本报记者 柯鹏

最近上海一个中环线附近楼盘推出一批面积超过140多平方米的房子,因为是以前的房子,所以户型较大,结果出人意料地受到追捧,创造了淡季旺销的景象。

分析来看,这群购房者几乎都是城市白领。究其购买原因,一方面他们大多有自己的原有房产已经升值,拥有一定购买力的支撑;另一方面他们地理概念强,以前对这个区域比较熟悉;另外他们也大多认为,小户型今后越来越多,大户型越来越少,所以有囤积的心态。

这就体现出来市场和政策的矛盾焦点——政策导向希望主流产品是中小户型,但是购买大户型的人恰恰觉得“以后大户型是奇货可居,现在要赶紧买。”

其实呢,未必。关键还是要看后续政策是否出台,市场是买方市场还是卖方市场,消费观念和心态能否改变。就拿保有税来说,明年立刻出台或者仅仅针对大户型征税的可能性并不大,但是类似的物业税的确已经在进行空转试点,今后选址推出或试行是完全可能的。

我们认为,相应的税种是针对需求来引导消费者的心态转变,“大户型你要少买,小户型你要考虑”,这和“国六条”的思路是一致的。毕竟,一旦开征物业税,即便是大小户型都征收,大户型的负担也会相对较大,特别是囤积不住的空置类大户型,作为第二套乃至第三套非自住房源,加重征税的可能性不是没有,这就让曾经抢购大户型的购房者三思而慎行了。



设计紧凑舒适的中小户型将成市场主流产品 资料图

»投资风向

京二手房
叫价 9000 元/平方米

据北京“我爱我家”房地产经纪公司的统计数据,北京二手房市场供不应求的紧张局面正在加剧。其中,30-50万元区间的房源始终占据着市场交易的主体地位,其供需比约为1:5.5;50-70万元之间的房源供需比约为1:4.5。

“今年北京二手房市场出现了明显的量价背离现象,交易量增幅很低,而价格增幅很大。”北京我爱我家分析师总结道。据分析,房源无法有效释放是刺激供求关系紧张的重要原因。征收营业税、个税、土地增值税在打击投资性需求的同时,也在一定程度上制约了二手房市场的正常交易,致使房屋交易成本上升,从而使不少业主“惜售”或“由售转租”。供不应求的紧张局面,再加上税费成本向房价转移,北京二手房价格涨幅明显。11月份,二手房挂牌均价比上月上涨了200元/平方米,逼近9000元/平方米。(唐文祺)

沪中环浦东北蔡段
启动在即

上海中环线浦东北蔡段建设将正式开始动工,该路段将基本沿现在的华夏西路拓宽建设,横贯贯穿北蔡镇南部,段长约4850米,路宽为70米,规划道路两边绿化带宽度各为15米。

中环线既是市级交通干线,也是世博会交通配套7条重点道路之一,包括北蔡段在内的中环线浦东段,计划最晚在2008年6月前全线通车。北蔡板块位于浦东新区南部,杨高路和沪南路是通往市区和浦东陆家嘴地区的两条主干道。目前沪南路上有20多条公交线路,承担着连接浦东、浦西各个地区的客流运送,交通体系相对单一。中环线浦东段的建设将增加整个北蔡内的大东联动,对区域驾车族来说是一大利好,从而带动区域中高档住宅发展。(唐文祺)

穗炒房热情
日益降低

随着政府不断加大房地产交易环节违法违规整治力度,广州一手商品房炒房热情大降。与此同时,二手房投资也因为政府财税政策打压以及股市资金分流而大幅缩减。近日,满堂红研究部通过在广州全市140多家分行的调查发现,目前二手房购房者当中,近九成属于自用,二手房投资者比例仅为一成,较去年大幅减少,房产调控对楼市投资行为开始彰显抑制作用。

满堂红研究部日前实施的相关调查发现,在对楼价的看法上,有超过六成即62.2%的人认定目前楼价“较高”,并对投资房产失去了兴趣。相关调查表明,广州二手房属于自用型市场,投资、投机成分较少,在自用需求当中,比例最多的目的是“换房”,有27.2%。

调查还发现,今年广州二手房购房者当中的投资性需求较去年减少了6%,其中长线出租的比例减少2%,短线炒楼比例减少近4%。无论是长线出租还是短线炒楼都出现了明显下降。(柯鹏)

»投资常识

“李铭租房”《陷阱篇3》

保护履行 出租方“赔钱也难收房”

□连曼杰

事实证明李铭的投资眼光还算不错,其名下一套位于内环以内区域的公寓,被一家外资企业看中,打算租下给公司的外籍员工居住。对于李铭而言,当然更中意表现大方的外资企业,但问题是,为了避免空置期损失,李铭之前以优惠价签下了一份3年的租赁合同,此时仅仅履行了1年半时间。现在计算下来,他目前的租金收入还不到外资企业开出租金的一半。李铭当然希望能够提前收回房屋,以取得更高利益,哪怕支付一定的违约金也愿意。

但李铭与房客进行协商时却遭到了拒绝,房客表示自己根本没有意向搬出去,即使得到违约赔偿也无法通融。李铭遂向律师咨询,是否可以通过支付违约金的方式起诉要求解除合同。但得到的回答是:法律优先保护合同的履行状态,也就是

说,李铭提出的要求不会得到支持。这样一来,外资企业租房的事情也只能作罢。

不曾想半年以后,房客由于工作调动,要前往深圳工作,因此向李铭提出退房,并且同意根据合同的约定,支付一个月的违约金。但此时的租赁市场情况已有很大变化,行情趋冷,房屋很可能要面临空置。李铭认为不划算,不同意房客提前退租,并且要求其履行到合同期限届满。在协商不成的情况下,房客自行搬出了房屋。

律师意见:

本案是一个租赁合同履行过程中关于违约救济的典型案。由于《合同法》保护合同的履行状态,而作为出租人的李铭一般是无法自行收回房屋,使合同状态由履行变为违约,因此出租人无法以支付违约金为条件提前收回房屋。说的通俗一点,出租人不得向法院请求判令

准许自己违约。

恰恰相反,承租人却可以通过自己的行为使租赁合同的状态由履行变为违约,比如案例中的房客自行搬出房屋就使合同的状态变成了违约。在这种情况下,作为出租人的李铭如果要起诉寻求违约救济有两种选择方式,一种方式为起诉要求承租人继续履行合同;另一种方式是起诉要求承租人承担违约责任,这两种方式均属于《合同法》规定的违约救济方式。

在司法实践中,由于租赁合同中的出租人要求继续履行租赁合同,而承租人不愿继续履行租用房屋,就会在执行中产生很多矛盾,因此,法院在一般情况下会支持违约赔偿的请求。如果合同双方像本案中的李铭一样,约定了违约金,那么违约赔偿就以约定为准,如果双方没有约定违约金,那么违约赔偿就以合理的房屋空置时间作为计算依据。(作者为新华律师事务所律师)

»博客论谈

任志强是怎样炼成的?

□潘石屹

近两年来,任志强似乎越来越成了千夫所指的“坏人”,记得有媒体曾评选“全中国最该挨打的人”,任志强排第三。但凭我和任志强接触的这十多年来,我知道他肯定不是一个坏人,最多是在说话和表达中,有时坦率得让人感觉有点不成熟而已。

任志强到底是一个什么样的人?我想讲几个我亲身经历的有关于任志强的小故事。先说说任总的“直言不讳”。如果我们身边遇到有些身患残疾的朋友,大家一般都会委婉地把这些人说成“视力有障碍的人”,“行动不方便的人”等等。假如任志强在旁边,他一定会说:“你这个瞎子”,“你这个瘸子”……别人生气不高兴了,他可能还会接着说一句:“这难道不是事实吗?”,这是他一贯的表达方式。当

然,不是所有人都能接受他这种直来直去的方式。

同样,在社会生活中,我们会遇到各种各样经济条件差、生活困难的人,他们内心性格外敏感,同时更渴望得到社会和周边人们的认可。如果对他们用“穷人”这个字眼,就如同对身患残疾的人使用“瞎子、瘸子”这样的称呼一样,会让他们非常敏感和不舒服。而任志强却不顾忌这些,曾说:“我只为富人盖房子”,“应该把穷人用围墙围起来”等等这些刺耳的话。这样左一句“穷人”,右一句“穷人”,就像针扎一样刺痛着这些人的心。

任志强常自称“血色浪漫的一代”,我看过苏联小说《钢铁是怎样炼成的》,从小说主人公保尔·柯察金的身上,看到了他们这一代人的性格,在我认识的人中,王石、任志强都属于这一代人。他们这一代人,坚定、执着、不畏困难,常常是



SOHO中国董事长 潘石屹

平路不走,专挑陡坡走,陡坡走着不过瘾,就到珠峰上转一圈再回来。

从那个年代走过来的任志强身上一直保留着爱憎分明、敢于直言的优秀品德,他的敢于直言让很多人恨他,也让一些人怕他。除了那些有困难的“穷人们”在声讨任志强——这是因为任志强的话可能的确刺痛了大家的心——同时,任志强也是那些不学无术、装腔作势伪君子的克星,因为他无论在任何场合都会毫不犹豫、毫不留情地撕下伪装的面具,立刻让那些人恼羞成怒。我曾在多次会议上见到和听到,任志强在台上讲话时,下面就有人说,“以后再也别请这小子来了。”(整理 柯鹏)