

上证第一演播室



袁鸿昌

国土资源部、国家发改委日前联合发布实施2006年版《限制用地项目目录》和《禁止用地项目目录》...

土地供给:量降质升

主持人:新“禁地令”的实施对于开发商来说可谓喜忧参半。别墅类开发商一边苦于土地供给的紧缩...

嘉宾:供求决定价格是市场一条不变的法则,“禁地令”长远看肯定会导致别墅用地稀缺...

新“禁地令”激发楼市大整合变局

活动策划:柯鹏 李和裕 主持人:李和裕 整理:于兵兵 嘉宾:袁鸿昌 世联地产顾问上海有限公司总经理

土地资源集约利用,而小道理是怎样控制房价。

可见,土地集约利用是个大根本,不可动摇。在未来无地可开的情况下,如何规范目前的别墅市场...

经济走势影响地价

主持人:您对目前的土地和房产价格如何评价?

嘉宾:虽然目前部分城市或个别物业的房价在此前一段过热预期的支持下有回调空间...

随着国家GDP代表的社会总财富不断增长,再加上我国房价上涨仅从1998年商品房市场化后才开始的...

除了别墅以外,大户型住宅受国家结构调控的影响,也

被市场认为可能走出一波上调通道。比如,一些大中城市其实对90至120平方米的中等宽裕性户型需求很大...

“智商”淘汰“胆商”

主持人:严控土地政策后,需要开发商在存量土地资源的基础上发现更多价值空间...

嘉宾:在土地问题上政府观念已经十分鲜明,囤积的土地一定要变成房地产的产品在市场上面世...

一种市场说法是房地产商成长过程分三个阶段,第一代是“胆商”,他们通过胆子大而在土地市场投机...

在房地产行业,开发商要想持续发展,土地确实是一个



很关键的链条

最近上海市一、二、三号土地公告的出让情况也反映了这一点:上市公司拿地非常坚决,主要就是他们汇集了资源型企业和经验型企业的优势...

四类开发商的土地考题

□本报记者 柯鹏

房地产市场上,土地是最关键的源头环节。因此,土地规则的制定和明晰特别重要。

这一周,土地政策层出不穷。先是新版的“禁地令”,接着又是国务院的《关于规范国有土地使用权的出让收支管理的通知》...

应当说,中央在土地管理方面的“收权”意图明确,从市场的角度来看是一件好事。首先,规则更加明晰,政府的执行力也会更强...

利”的指责;另外,也让开发商明白今后应该把精力花在正事上面,“钻空子”将不是持久的发展之道。

新的土地政策,其实是给四类开发商出了同一个考题,答案却不会相同。这四类开发商,第一类是资源型开发商,是土地资源占有的成功案例...

投资百宝箱

《禁止用地目录》削减可供量

别墅市场寒冬显暖意

□本报记者 柯鹏

国土资源部等部委日前联合发布实施2006年版《限制用地项目目录》和《禁止用地项目目录》...

因此,5、6月份上海别墅市场成交量大幅增长,成交价格也由成交结构的变动呈现逐步走高的发展趋势。

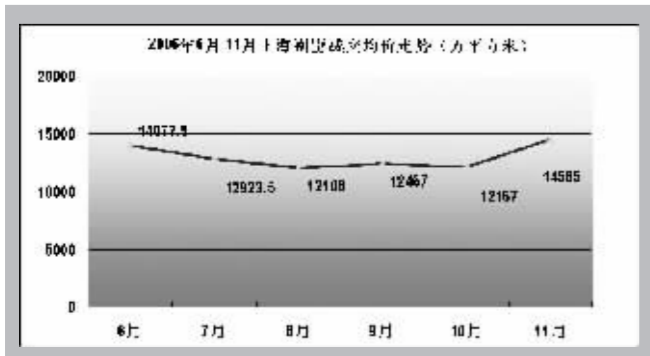
时至年底,新出台的《限制用地项目目录》和《禁止用地项目目录》,则像是给平淡的别墅市场打了一针强心剂...

别墅“热销”要冷静,细看三大因素

专家表示,别墅热销现象出现的真正原因,除了大家所熟知的外资购买和地价紧缺而增值、人民币增值的因素外,还有另外三个可能的因素:

- 1、担心以后买不着和价格更高,这种担忧的出现主要缘于7月份限制外籍人士购买别墅被放大炒作。 2、降价抛售:如果别墅项目最初的定位、价格、资金调研

准备不够充分而形成滞销,有些开发商很难支撑,可能会采取低价整体转让给下家的做法——降价促销,吸引了人气。 3、“假按揭”抬高售价:由于别墅项目融资比例只有60%至70%,低的只有50%...



投资常识

“李铭租房传”《陷阱篇4》

租房用途小心看,不可“一房多用”

□连晏杰

李铭名下一套空置的酒店式公寓引来了一位租客,但这位租客与之前的承租人要求有所不同,他认为该套房产的交通便利性适合开设办公室...

李铭觉得颇为委屈,他认为无法办理营业执照不能构成退租理由,且租赁房屋的用途并不是租赁合同的主要条款...

双方商议妥当之后,便签订了房屋租赁合同,同时在合同中约定,该房屋租赁用途为办公使用。但在租赁合同签订以后,租客去办理营业执照时

却被告知,李铭的这套酒店式公寓的房屋性质是住宅,不能办理营业执照。无法办理营业执照,租客便向李铭提出,租赁合同目的无法实现,因此要求实行退租,并且要求李铭承担违约责任。

李铭觉得颇为委屈,他认为无法办理营业执照不能构成退租理由,且租赁房屋的用途并不是租赁合同的主要条款,不能据此解除租赁合同。甚至李铭还提出,即使无法办理营业执照一样可以办公;再退一步说,即使无法办公,租赁的房屋还可以居住。反正按照李铭的意思,租客退租不可行,而承担违约责任的说法更是不能接受。

律师意见:

租赁合同中一般均有对于租赁房屋用途的约定。在本案中,租客明确向李铭提出,租赁该房屋的目的是考虑到交通便利用于办公,同时双方也在合同中明确约定了:房屋的租赁用途是办公。尽管租赁合同中约定了办公,但租赁合同中最为关注的条款,是租赁用途在很大程度上确定了租赁合同的目的。

由于不同的用途、不同的合同目的,承租人有可能选择不同地段、不同大小以及不同楼层的房屋,如果在缔约时明知无法实现自己需要的用途,承租人很有可能就选择不缔

约。因此,根据《合同法》第94条规定,租客以不能实现合同目的为由要求解除租赁合同属于正当。而笔者还需要说明一下,在住宅内未经合法登记进行办公是一种违法行为,工商行政管理部门可以依法对这种行为进行行政处罚。

解除合同以后会涉及到一个前期投入的赔偿问题。在本案中,李铭的房产证上记载房屋性质是住宅,因此无论是李铭还是租客,都应明白该房屋不能办理营业执照、不能用于办公经营,双方对于解除合同后产生的损失均有责任,应当合理分担。(作者为新华律师事务所律师)

博客论谈

房价“虚跌实涨”和地价猛涨的隐忧



上海社会科学院城市与房地产研究中心 顾建发

即将过去的2006年,中国的房地产市场“几家欢乐几家愁”。展望2007年,还有多少值得期待?

从上海的情况来看,尽管房地产宏观调控取得较大成绩,但仍然存在着诸多亟待解决的问题。一是房地产投资规模仍然

偏大。今年1~11月,房地产开发投资额1204.75亿元,占全社会固定资产的33.1%,预计全年房地产投资总规模在1400亿元,同比增长10%左右。

二是房价“虚跌实涨”。从上海平均房价来看,2005年和2006年呈下跌趋势,但从分区情况来看,外环线以内的房价依然呈现强劲的上涨。根据上海市房地产交易中心网上房地产公开信息,今年1~8月,外中环平均房价比2005年上涨16%,中内环上涨4.6%,内环以内上涨7.9%。

三是地价猛涨隐含市场风险。从今年土地出让1号公告和2号公告的结果来看,除个别地块外,大部分都成交。其中,远郊区大多以底价成交,而一些近郊和市区次中心地块炙手可热,竞拍价大大高出底价。

以新江湾城C1和C2地块为例,在短短1年多时间里,地价猛涨20%。

不久前召开的2006年中央经济工作会议指出,“着力调整经济结构和转变增长方式,着力加强资源节约和环境保护,着力推进改革开放和自主创新,着力促进社会发展和解决民生问题……”做好明年的经济工作,最重要的是保持经济平稳较快发展,防止出现大的起落。会上明确提出要加强房地产市场的合理引导和有效调控,要求健全廉租住房保障制度,改进规范经济适用房制度。可以说,历年中央工作会议从来没有像今天这样关注房地产。

从以上会议内容中,至少透露出以下三点信息。一是一年多来的房地产宏观调控并没有取得完全的预期效果;二是廉租住

房建设严重滞后;三是经济适用房制度需要大力改进规范。

因此,2007年首先将落实中央经济工作会议对房地产的要求。无论是中央政府还是地方政府,都会继续实施房地产宏观调控,尤其是在市场监管方面会加大力度。与此同时,在廉租住房保障制度方面将有重大措施出台。

作为房地产企业和消费者,应密切关注宏观经济,更应关注房地产调控趋势——蛋糕会有,牛奶也会有。从目前形势来看,上海房地产企业“强者恒强、弱者恒弱”的趋势已经形成,大企业正在积极抢占市场,争取切得更多的“蛋糕”;而中小企业则面临被吞噬的境地。上海房地产业集中度正趋于进一步提高,这也是市场发展的必然趋势。(整理 唐文祺)

投资风向

市场:浦东滨江房源激增

上海浦东新区滨江板块近期挂牌房源量激增。仅以世茂滨江花园为例,受惠于新房6.7号楼的交房,二手房市场上该盘的挂牌房源数量激增30%,同时需求量也呈现明显增长。连续数月世茂滨江花园次新房成交量领跑浦东内环区域,在区域市场中成交占比40%以上。

虽然圣诞节与新年的相继到来,使得滨江板块损失了部分境外自住客户,但并不影响该板块二手房市场的人气。据美联物业世茂分行高级营业经理周海龙介绍,现时存留于市场的高区房源业主大多较有实力,且随着世茂滨江楼盘自住率的提高,以及前期新人市房源的逐步消化,中高区房源业主不再担心低价房源抢占客户。相反,景观的不可复制性导致业主心态转好。

据悉,相比之前的高位运作,现时世茂的房源价格已比较合理与平稳。现时世茂滨江中低区域(30层以下,总层高60层)房源单价基本维持在2.2~2.8万元/平方米;中高区域(30层以上)3.0~3.8万元/平方米。(唐文祺)

政策:北京通报违规企业

北京市建委日前对11家违规售楼的开发企业进行曝光。这些企业由于在进行房屋销售时不进行网上认购,并向消费者公布不实信息而被查处。

被北京市建委通报的共有11家企业,建委有关负责人称,在今年9月至12月间,针对开发企业无预售房号、发布虚假信息扰乱市场秩序和违反交易管理规定的行为进行了专项检查。同时,这些违规企业已被责令进行整改,整改方案要在售楼场所公示三个月,同时由建委执法监察大队进行调查处理,其违规行为在北京市房地产交易管理网公示。

由于有个盘甚至被要求“封盘”整改,有业内人士提出,短时间的“封盘”会打乱开发企业的销售计划,延长其销售周期。但目前北京新房市场房价仍在不断上涨,开发商甚至可能重新制定销售计划,同时调整销售价格,这对于购房者并不有利。(柯鹏)

研究:楼盘景观设计创新

以“营造优秀人居环境”为主题的全国人居环境园林绿化设计大赛和高峰论坛,日前在江浙沪同时拉开序幕。此项活动由上海市园林绿化行业协会、浙江省风景园林学会和浙江省杭州市萧山区人民政府主办,将一直持续到2007年3月。活动特色是由房地产开发商提供尚未建设的居住区实例项目,再由园林景观设计以指定的楼盘为基地背景,进行新型社区环境的原创设计,达到既可推动人居环境建设,又可项目对接、行业互动的效果。

上海市园林绿化行业协会会长许卫星表示,景观设计已经成为人居环境科学的重要组成部分。我国人民生活水平的提高,对生活质量的追求,也极大地推动了景观楼盘的蓬勃发展。然而近几年国内楼盘过度注重外部环境,如盲目种植草坪、豪华水景布置等一些景观营造华而不实,所以有必要推动营造和谐人居环境,杜绝楼盘日益欧化的克隆风潮,引导景观楼盘的良性发展。(李和裕)