

上证第一演播室 中国证券网

新物业条例助力物权法 物业公司“主管”变“公仆”

从1981年深圳市成立国内第一家物业管理公司,至2003年《物业管理条例》的出台,中国物业管理行业经历了20多年没有国家条例的阶段。到如今,物业管理作为我国新兴的转型性行业,正经历着从传统行政福利性的房管模式向社会化、专业化的现代经营管理模式的转变。今年10月,新的《物业条例》将与《物权法》同时实施,小区业主们维权是否会底气更足?未来的中国物业管理行业将如何发展?此次上证第一演播室请来专业人士,为网友进行解读。

活动策划:柯鹏 唐文祺
主持人:唐文祺
整理:唐文祺 实习生 唐皓



马永健 律师
上海联业律师事务所

物管现状: 垄断严重 公平缺失

主持人:中国的物业管理服务起步较晚,服务体系方面的主要特点有哪些?能否简要介绍在颁布相关法规条例之前,国内物业管理行业的相关情况?

马永健:目前中国的物业管理体制,前期物业基本受开发商操控,缺乏供需双方完全平等、自由交易的物业服务市场。

首先,在2003年颁布相关《条例》以前,部门规章及地方性法规对如何选聘前期物业没有强制性规定,而多由开发商自行决定,因此这些由开发商派生出来的子公司或是附属部门的前期物业管理带有一定垄断性,经常引发前期物业管理纠纷。对此,《条例》引进了招投标的竞争机制,对住宅物业的建设单位选聘前期物业做出强制性规定。尽管对打破垄断、促进竞争、提高物业服务水平、

减少物业纠纷方面有一定作用,但在操作中还是会走形,没走上完全市场化的道路。

其次,由于物业公司总体专业化程度较低,市场缺乏与之配套的信息平台和操作平台,再加上市场制度和体系的不完善,致使国内缺少完全平等、自由交易的物业服务市场。这也是导致大量诸如因物业管理费用、车辆停放和车辆被盗或被损毁、业主遭受人身、财产损害等引发的纠纷的主要原因。

新政亮点: 物业由“管理”变成“服务”

主持人:《物业管理条例》实施即将四周年,修改之后的新《条例》将于今年10月1日起开始实施。此次新《条例》的实施之日与《物权法》同时进行,有着怎样的意义?

马永健:根据《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》(国务院令504号)的相关规定,《物业管理条例》修订是为了适应将于今年10月1日起开始实施《物权法》第六章“业主的建筑物区分所有权”的相关规定而作的简单修改,主要是为了保证行政法规和上位法《物权法》之间的统一性。

本次修改之后的新《条例》主要在于新增街道办事处、乡镇人民政府为成立业主大会指导部门,增加了业主的自主权利的范围,明确了相关部门的职权,对旧《条例》的相关条款都新增了更为科学合理的执行标准等,但这也只是简单的“适应性”修改。而最大的亮点之处,就是根据《物权法》的有关规定,将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”,将“业主公约”修改为“管理规约”,将“业主临时公约”修改为“临时管理规约”。

物业公司由“管理”改为“服务”,是对物业公司 and 业主关系的重新“定

位”。本处修改不只是名字上的变更,更是政府清晰地界定了物业公司的“名分”,明确了物业企业的性质是服务而非管理,标志着物业管理彻底从传统行政福利性的房管模式向社会化、专业化的服务模式的转变。物业公司终于被撕下了“主管”的“制服”,换上了小区“公仆”的“长衫”。我认为这是好事,有助于让物业公司清醒地知道自己的身份,有助于物业公司恪守份内职责。

同时“业主公约”改为“管理规约”也是有深刻内涵的,意味着业主公约不只是大家相约自觉遵守的规定,而是必须遵守的规定,赋予业主公约一定的强制性。

行业影响: 洗牌临近,催生优胜劣汰

主持人:实行新《条例》之后,中国物业服务市场将会有怎样的变化?高品质的物业服务水平将会对房地产市场带来怎样的影响?

马永健:新的《物权法》、《物业管理条例》无疑将带来物业服务改革,将物业公司由原来的管理者定位于服务者的位置,引入优胜劣汰机制,使更多优秀的物业公司为业主提供优良的服务。

高品质的物业服务水平,对业主而言,可以明显提升物业品质,满足业主不断增长的改善居住条件的需求,有利于丰富业主精神文化生活,提升业主生活品质;对开发商而言,可以为开发商树立良好的企业形象,提高市场的竞争力。

修订的《物业管理条例》,明确了物业管理的性质,促使物业公司为了自身生存不得不优化服务项目、提高服务水平和竞争能力,促使物业管理公司走市场化、专业化甚至是规模化的发展道路。因此,物业企业将面临洗牌,展现优胜劣汰格局。

博客论楼

遍地“地王”,拷问现行土地供应制

中房集团理事长 孟晓苏

1995年开始实施的《中华人民共和国城市房地产管理法》明确规定了土地使用权的出让是可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式,包括住宅用地协议出让的方式。但是,当时的情况下,在相当长的时间里,招标、拍卖的比例太小,而协议出让的土地比例太多,在一段时间内协议出让的土地甚至高达98%到99%,而协议出让的价格也仅是招标拍卖的百分之十几,最多也不超过百分之二十。这样的土地供给方式,一方面,使得地方政府的收入有限,另一方面,也使得一些土地“寻租”现象屡屡发生。

1996年,包括我在内的一些人就呼吁要增加土地出让中的招标和拍卖的比重,这些建议提出以后应该说得到了响应,全面进行招拍挂这样一个阶段性措施开始落地。2004年,主管部门发布文件明确规定:全面实行招拍挂,取消协议出让。虽然对这种土地出让方式是不是有利,房地产业内一直在不断地进行探讨,但是政令发布以后,我们还是看到这几年各地都在纷纷落实这份71号文件,全面实行了土地的招拍挂政策。

我认为,土地出让的全面招拍挂好处主要有两点:首先,可以有效抑制

腐败,避免土地“寻租”现象;另一方面,也可以使得地方政府从土地出让中得到更多的收益。但是,问题也是并存的,由于全面实施土地出让招拍挂造成了土地价格的不断上升,我认为,这种价格不断上升与政府独家拍卖土地是有关的。目前的地价上升是地价的回归还是地价的泡沫呢?对这个问题的看法是众说纷纭。一时之间,很难定论。我们所看到的现实却是,这几年房价不断在升高,像一些重点城市,像一些土地拍卖过程中不断涌现“地王”的这些城市,房价上升尤为迅猛。

上海证券报曾经报道,今年70个城市的平均房价涨幅创下了23个月的新高,全国的平均房价上涨已是几年来比较高的了。我们看到,今年以来,在重点城市比如深圳和北京这样一些土地价格比较高的城市,土地价格摊入房价的比重也比较大,因此造成了这些地区的房价上涨,让老百姓有些不堪承受。

现在的问题是,土地出让招拍挂在不断引发新“地王”的出现。今年以来,全国各地都不断有“地王”浮出水面。比如说东莞,东莞土地的起拍价是8亿以下,最后是以4倍的价格成交,成了广东的“地王”;比它还贵的,上个月长沙底价46亿元的土地,最后

拍到了92亿天价。这些土地拍卖价格这么高,最后总要摊入房价,为城市的购房者承担。

要想抑制过快上涨的房价,就要完善我们的土地制度,包括土地供应和出让制度,这值得我们进行深入的思考和分析。

(整理 柯鹏 题目为编者加)



投资风向

趋势 万科“工厂化”生产欲达80%

作为我国住宅产业化的领头羊,万科的工厂化生产在项目应用方面再次加速。日前,上海万科宣布,首个以工厂化方式建造的商品住宅万科新里程的20、21号楼已于7月封顶并通过验收,预计在下半年推向市场。上海万科总经理刘爱明还表示,按照万科的计划,上海今年新开工公寓采用工厂化生产的比例是35%,明年将会达到60%,而到2009年欲达到80%。

万科集团董事长王石也在其最新博客中透露,2006至2008年是万科的一个高速增长期和商业模式及生产方式变革的过渡期,万科到2009年才会真正发力。其中,以技术研发为中心的产业化和社会资源整合能力将成为万科的主要竞争力。如2008年万科应用工厂化技术的项目开工面积将达到50万平方米,2009年要达到120万平方米,未来5年内工厂化生产比例更将提高至50%;同时,万科一直在致力于塑造行业内最强大的合作能力,力争成为各类资源保有者首选的合作对象,形成项目、资本、技术、运营等多方面、全方位的合作结构。(李和裕)

保障 杭州今年建百万平方米经适房

在杭州市政府保障性住房建设方面,目前三墩、九堡、下沙和杨家村等区块已全部投入建设,长睦、三墩北和仁和居住区是明年杭州的主要供地,今年将重点确保其启动。

据杭州市建委相关负责人介绍,近年来,杭州市把“住房难”作为解决群众最关心的“七大难”问题之一,实施了“政府主导、市场运作”方式的“居者有其屋”工程,基本构建了中低收入家庭由经济适用房、廉租房、危旧房改善和经济租赁房组成的住房供应保障体系。2001年以来,杭州市建设各类保障性住房1000万平方米,解决了10万户居民的住房问题,占主城区人口近15%的居民已经或即将搬入保障性住房新居,切实缓解了群众“住房难”问题。

目前杭州市今年保障性住房建设和管理情况良好。在经济适用房方面,今年1-8月,已完成经济适用房项目招标80多万平方米,实现了新开工项目70万平方米,全市公开销售经济适用房32万平方米,计3730套。根据杭州市的安排,今年将确保实现建设经济适用房100万平方米,拆迁安置房60万平方米,危旧房改造项目40万平方米,向社会公开销售经济适用房80万平方米。(唐文祺)

合作 复地携上海建工加快拓业

随着房地产产业链细化趋势的日趋明朗,复地集团日前与上海建工集团签署了战略合作协议,根据协议,今后复地集团新开发的项目建筑总包工程,将会优先与建工集团合作。

近年来,随着大型开发商全国化战略的开展,施工业务规模的不断增长对原有的工程管理体系提出了更高的要求。各大品牌开发商为了提高自身的产品品质和工程管理能力,不断寻求先进专业的合作伙伴。

复地集团总裁范伟表示,优秀的工程施工管理体系可以最大程度提升建筑产品的品质,表现企业的品牌文化。上海建工作为建筑施工行业的翘楚,多年来积累的工程总承包体制和理念可以给复地带来先进的施工技术和新的工程管理体系,双方的资源优势和价值体现将会发挥到最大。

业内人士认为,这种强强联合的合作模式不仅可以给工程总包方带来稳定的业务和利润,也给开发商带来系统专业的施工管理,帮助提升建筑产品的品质,达到互利共赢目的。(唐文祺)

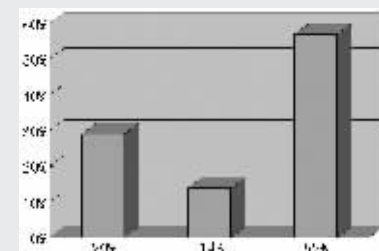
上证调查

商品住宅供不应求加剧

58%受访者: 打击“囤地” 缓解供求矛盾

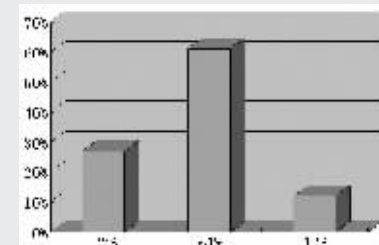
调查策划:柯鹏 李和裕
统计整理:实习生 倪珊珊

近日,中国房地产业协会产业与市场研究专业委员会发布《2007上半年中国房地产市场研究报告》,其中显示,今年上半年,商品住宅销售面积与竣工面积之比达到2.08,高于去年同期的1.9,这显示市场供不应求的矛盾尚未缓解。一边是明显吃紧的房地供应,一边是居高不下的住房需求,那么造成供求矛盾、楼市失衡的原因有哪些?本期的《上海证券报·地产投资》就与知名房地产门户网站“搜房网焦点房地产网”联合进行相关调查。



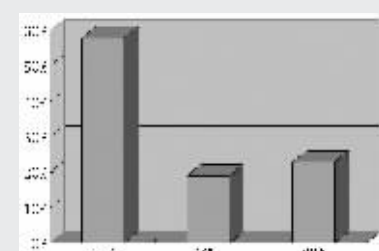
您认为目前市场内商品住宅供应吃紧的主要原因是:

土地供应紧张导致开发量减少	29%
“70-90”结构调控政策尚未发挥实效	14%
开发商囤地捂盘严重	57%



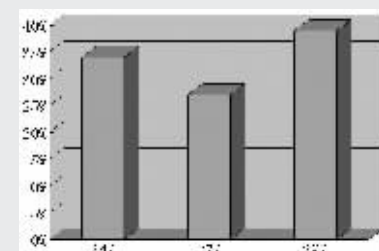
您认为目前市场内商品住宅需求高涨的主要原因是:

城市化进程等各项宏观因素带动需求释放	27%
投资房产深入人心,欲持有多套房的人增多	61%
境外、异地购房者太多	12%



您认为最能缓解商品住宅供求矛盾的措施是:

加速处理闲置土地,从源头扩大供应	58%
整顿楼市交易秩序,打击开发商囤地捂盘	19%
加强政策调控,抑制投资需求	23%



您认为商品住宅的供求矛盾还会持续多久:

短期2、3年,结构调整到位后有望改变	34%
长期都难以改变	27%
难说	39%