

房地产开发投资开始加速

部分企业仍谨慎

根据国家统计局数字,今年 1~5 月,房地产开发方面除房屋新开工及完成土地开发面积下降外,其他指标均同比上涨。面对这些数据,业内人士对房地产开发是否全面回暖产生分歧。

投资数据回暖

统计局数据显示,1~5 月,全国完成房地产开发投资 10165 亿元,同比增长 6.8%,增幅比 1~4 月提高 1.9 个百分点,比去年同期回落 25.1 个百分点。其中,商品住宅完成投资 7105 亿元,同比增长 4.4%,比 1~4 月提高 1.0 个百分点,比去年同期回落 30.6 个百分点,占房地产开发投资的比重为 69.9%。

1~5 月,全国房地产开发企业房屋施工面积 21.85 亿平方米,同比增长 11.7%,增幅比 1~4 月回落 0.7 个百分点;房屋新开工面积 3.57

亿平方米,同比下降 16.2%,降幅比 1~4 月扩大 0.6 个百分点;房屋竣工面积 1.62 亿平方米,同比增长 22.6%,增幅比 1~4 月回落 4.5 个百分点。其中,住宅竣工面积 1.33 亿平方米,增长 23.6%,比 1~4 月回落 4.9 个百分点。

1~5 月,全国房地产开发企业完成土地购置面积 9875 万平方米,同比下降 28.6%;完成土地开发面积 8845 万平方米,同比下降 13.3%。

值得关注的是,尽管投资及施工面积这两个重要指标均同比上涨,但房屋新开工面积及完成土地开发面积却双双下滑。

开工率将逐步恢复

针对上述数据,中体奥林匹克花园管理集团副总裁王哲表示两个数据下滑主要由于前两年土地购置

量下降,房地产项目从拿地到正式开发需要一年时间,前期土地市场的影响正逐步显现出来;此外,由于整片拿地后开发企业一般都会分拆成块开发,所以完成土地开发面积暂时也没有跟上。

北京顶秀置业有限公司董事长刘新虎认为,出现这一现象的原因是,尽管小阳春后房地产企业资金回流,但大企业的资金量并不充足,依然采取保守策略,并没有选择大面积开复工。

“开发企业的开工意愿还是比较强烈的。”王哲表示,目前市场仍处在去库存化的过程中,国家政策仍在鼓励投资,企业仍看好房地产行业后势。

尽管市场预期向好,但刘新虎认为开工量并没有如想象中全面启动,由于市场尚未稳定,仍有开发企

业比较保守,“我们公司就在按照原计划来操作,没有因为土地市场火爆就加大投资力度”。

刘新虎介绍,企业前期调研显示,今年以来的小阳春确实有刚性需求支撑的因素,但市场通胀预期也是推动价格上涨的重要因素,但仅仅靠通胀来拉动需求不现实,对市场支撑不足,“价格如果忽高忽低,对消费者打击比较大”。

据悉,目前不少大企业采取保守的“以销定产”策略,参照每一个月的成交量决定下一个月的开工量。刘新虎认为,近期高价拿地的项目必须快速开发、薄利多销才能获取最大利润,随着土地供应进一步放大,土地价格向上,今年开复工率会进一步恢复,以往囤积土地的开发模式已经转变。

(蔡宗琦)

买房支招

挑精装修房要注意的问题



随着市场上精装修房的日益增多,这种产品正受到越来越多市民的

的关注。它能够为主节省大量的时间和精力,同时由于装修材料由

开发商统一购置,相对价廉质优,因此颇受购房者的青睐。但随着成交量的增加,各种矛盾开始显现,如何挑选也成为关键。

别被样板房晃花了眼

样板间一般做得很花哨、夸张,强烈的视觉冲击往往使购房者忽略一些细节问题。举个例子,样板间的主灯、走廊灯、壁灯等照明在购房者参观时会全部打开,这使一些小的缺陷很容易被掩盖。

购房合同一定要看清

精装修房一般有几类问题:材料和标准笼统引起的矛盾,注意合同中是否有“进口产品、高级产品”等模糊字样,有的只注明品牌,不注明所用材料的型号;施工质量问题,如地板不平和空鼓现象;开发商没有履行承诺,偷工减料等。

在实际操作中,我们更要注意:

1、手工、质量上的差异,由于精装修房不是个案操作,工人们往往会穿插施工,熟练的师傅和他的徒弟所完成的产品显然不能相提并论,质量差异较大;2、毛坯房一般是房屋建成后清场而后装潢,而精装修房在房屋建造过程中装修同时进行,一些隐弊工程在收房时很难发现问题。

注意装修细节

关注漏水、裂缝问题,关注接口部位尤其是一些装修时被暗埋的隐蔽工程,同时也要对一些常使用的部件如五金等着重留意。

质量方面比如看地板是否不平、地砖是否有空鼓、木制的家具和门是否变形,木工活做得是否细致、凹槽处是否有划痕、油漆是否光亮等;看水、电、气、相关线路是否畅通等。

(新华)

图解楼市

各方热议购房后悔权

买房“后悔药”有点“难吃”

已实施 15 年的《消费者权益保护法》(以下简称消法)将迎来第一次大修。近日,中国消费者协会副会长刘俊海在介绍消法修改趋势时提出一个震惊楼市的观点,即建议对三类产品建立消费者冷静期制度,也就是后悔权制度。“后悔权”刚一提出,立刻成为世人关注的焦点。有大呼叫好的,也有反对的。引入后悔权制度,本是消费市场诚信与成熟的表现,但一沾着楼市,是好是坏就不容易辨别了。

购房者:翘首以待后悔权

日前,中国消费者协会副会长刘俊海在介绍《消费者权益保护法》修改趋势时,提出这样的观点:建议对三类产品建立消费者冷静期制度,即后悔权制度,其中包括购房购车等交易额巨大的购买行为,原则上让消费者在合理期限内可以无条件退货。

刘俊海一语激起千层浪。最近准备买房的陈女士就这样告诉记者:“非常赞同实行该权力。一旦我们消费者购买的楼盘在签订合同后价格大幅下跌,中间的损失谁来承担?再说,现在部分商品都可以在一

定时间内无条件退回给商家,商品房作为消费品为什么就不可以?”

她的观点能代表多数购房消费者的心理。据了解,消费者后悔权是消费者知情权、选择权的延伸,通常是指消费者在购买商品后的一定时间内,可不需要说明任何理由,把商品无条件地退回给经营者,而不承担任何费用。然而,陈女士的期望恐怕会遇到不小的阻力。

现况:实现条件达不到

“我国尚无实行购房后悔权的条件和环境。”上海方韬律师事务所律师黄旭表示,“虽然后悔权在部分消费领域有所涉及并得到一定程度的首肯,但不能适用于房地产市场还很难预料,尤其是在处理不确定因素方面,该权力有多大效用值得商榷。而且,从现有法律看,根据房产交易中买卖双方签订的契约,双方处于平等地位,一旦实行购房后悔权,这将与我国《合同法》中的合同自由原则发生一定抵触。”

“实行购房后悔权,保护消费者的出发点是值得肯定的,但或许也会被赋予一定的‘恶权’,导致房产炒家和投资机构的大规模行动,进



而扰乱房地产市场的现有秩序,甚至变为房产商制造假象的工具。”黄旭进一步指出。

复旦大学房地产研究中心尹伯成也认为,没有必要实行购房后悔权。“首先,该权力会不会违背我国市场经济的发展规律?市场供需决定着楼盘价格,如果出现大量退房情况,市场秩序谁来维护?其次,在

现有条件下,消费者一旦遇到合同签订后房价大幅下跌的情况,还可以通过其他杠杆来解决,而且,即使消费者使用购房后悔权,开发商不买账又能怎么办?毕竟,这种情况在国内还有存在。再次,一旦房价上涨,开发商也后悔那该怎么办?在现有市场经济体系中,买卖双方还是处于平等的地位。”

(傅光云)

家居小贴士

地板安装三步走

小高的新居入住还不到半年,家里的木地板就出现了起拱和翘边的情况,有时走过去还会听见响声,这使他郁闷不已。“买地板的时候可没少下工夫,我转遍了主要的家居卖场,还通过朋友了解不同品牌的口碑和使用感受,最后才定了这个牌子,没想到装完后还是出现了问题。”

其实,对于消费者来说,购买地板只是消费过程的第一步,安装程序应该是地板消费的重要环节。在地板消费过程中,消费者往往只关注产品质量,却忽视了安装和配件的重要性,而部分商家也“重营销,轻铺装”,导致劣质安装和劣质配件成为地板投诉的重要原因,约占投诉总量的 70%。要想拥有舒适的地板,不仅地板本身的品质要好,地板的安装过程也非常重要。

据地板专家介绍,强化地板和实木复合地板在铺装方面的工序基本一致。目前,市场上比较通用的铺装方法是悬浮式铺装,这种铺装方法需要注意安装前的工序,特别是对于选择了“游击队”装修的消费者来说,一定要地板厂家来验收地面之后才能进行铺装。

(任民)

业界资讯

国土部彻查假土地权利证

针对近期个别地方出现印制、购买、使用假土地权利证书的现象,国土资源部日前通知,加强全国统一印制土地权利证书管理,任何单位和个人不得印制、购买、使用假土地权利证书。

为加大对全国统一印制土地权利证书监督管理力度,国土资源部决定在全国范围内对印制、发行、订购及使用土地权利证书情况进行全面检查。对自查发现的问题及时纠正处理。对伪造《中华人民共和国国土资源部土地证书管理专用章》、印制假土地权利证书的,要移送司法机关,依法追究有关责任人法律责任。

(陆昀)

四种土地违法行为 地方领导将被问责

日前,监察部、人力资源和社会保障部、国土资源部联合下发《关于适用〈违法土地管理规定行为处分办法〉第三条有关问题的通知》,对违反土地管理规定行为有关具体问题进行了明确。

按照规定,发生在 2008 年 6 月 1 日以后的违反土地管理规定的行为,应当按照《违反土地管理规定行为处分办法》即 15 号令第三条追究地方政府领导人员责任。对于在 2008 年 6 月 1 日以前的违反土地管理规定行为,但在 15 号令施行后仍不制止、不组织查处、隐瞒不报、压案不查的,也同样追究责任。

《违反土地管理规定行为处分办法》第三条:有下列行为之一的,对县级以上地方人民政府主要领导人员和其他负有责任的领导人员,给予警告或者记过处分;情节较重的,给予记大过或者降级处分;情节严重的,给予撤职处分:(一)土地管理秩序混乱,致使一年内本行政区域违法占用耕地面积占新增建设用地占用耕地总面积的比例达到 15%以上或者虽然未达到 15%,但造成恶劣影响或者其他严重后果的;(二)发生土地违法案件造成严重后果的;(三)对违反土地管理规定行为不制止、不组织查处的;(四)对违反土地管理规定行为隐瞒不报、压案不查的。

(霍恒)