



交易量萎缩、房价松动、土地市场冷清 深度博弈的结果是回归居住属性

■新华社 杜宇 樊曦 张辛欣

萎缩的交易量,松动的房价,冷清的土地市场,在限购限贷等调控政策组合拳出击下,中国房地产市场正在发生新的变化。

观望氛围正浓,多方博弈加深。未来政策取向如何,调控能否取得预期成效?人们拭目以待。

市场变化见证调控成效

11月22日,浙江平湖。

对南方而言,本应是阳光灿烂、气候宜人的好季节,但王建中却感到阵阵寒意。

见到记者,这位平湖市景乐房地产有限公司的总经理倒出了一肚子苦水:3月份我的景乐雅苑一期开盘,310套房子抢购一空,现在销售中心难见人影;上半年有七八家银行每隔一段时间就打电话,求着我们在

他那里开户,现在可好,换成我们利用私人关系求人家放贷。”

对于房地产开发商而言,这个冬天似乎来得有点早。即便如龙头企业万科,也着手准备御冬寒衣。万科总裁郁亮早早准备了“过冬”策略:现金为王,积极卖楼,谨慎买地,精细管理,锻炼身体。

在持续发力的调控政策下,房地产市场发生了新的

变化:交易量萎缩,土地流拍增多,直接牵动人们神经的是,居高不下的房价开始松动。

国家统计局11月公布的最新数据显示,10月份我国70个大中城市中,新建商品住宅价格环比下降的城市达到34个,明显增多。一线城市中上海新建商品住宅价格首次下降,北京新建普通住房1到10月份成交均价每平方米14083元,比去年全年低5.1%。

深度博弈方显调控决心

2011年6月,绿地集团就开始了促销行动。然而,销售业绩并没有大幅上升。绿地董事长张玉良提供了这样一组数据:第一轮促销,降幅在10%左右,销售量能够维持不比上月低,到了第二轮促销,降幅在20%到30%之间,可是10月的销售量反而低于9月。

无疑,这是购房者与开发商的博弈。

随着调控的不断深化,房地产市场多方博弈再度上演。

一方面表现在土地市场。张玉良说:“因为销售不好,7月份我们就很少拿地,10月份开始明确不再拿地。”

冷清的土地市场,对于一些过于依靠土地财政的地方政府而言,压力骤增。有些地方政府不得不在土地出让时采取取消配建要求,降低底价等措施。

另一方面表现在价格上。来自上海住房保障和房屋管理局的数据显示,8月、9月、10月,连续3个月打折楼

盘在售楼盘的比例分别为48%、49%和59%。

目前,国内经济增长放缓,中国人民银行近3年来首次下调存款准备金率,但专家表示货币政策的微调并不意味着放松对房地产市场的调控。

国务院发展研究中心专家廖英敏表示:“房价已经开始松动,但目前的回落还没达到合理水平。因此要继续坚持调控,巩固调控结果,使房价尽快回落到合理水平。”

下半场更需制度建设

记者在采访时发现,目前房地产调控并不具备放松的条件,未来还要坚决落实已有调控政策,同时进一步细化调控措施。比如,限购政策如何能更好区分改善性需求和投资性需求,信贷政策如何更好支持自主性需求。

限购政策如同一剂猛药,使发烧的楼市得以降温,但从房地产市场长远健康发展来看,人们普遍期待有一个相对完善的政策体系,从根本上解决房地产市场多年来

累积的问题。

在接受记者采访时,上海住房保障和房屋管理局局长刘海生指着身边坐着的几位处长说:“2008年应对金融危机,研究如何刺激楼市的是我们这拨人,如今还是我们这拨人,又在研究让楼市降温。政策一定要考虑长久可持续的问题。”

事实上,住房政策信号日趋清晰,一方面政府加大住

房保障力度。2011年1000万套保障房全部开工建设,不仅解决困难群众的住房问题,也有利于房价回归理性。

另一方面商品房去投资化更注重居住功能。廖英敏说:“我国人多地少,仍处于快速的城镇化发展阶段,房子首先要满足居住需求。”

回归居住属性的商品房市场,也将不再依赖“增长靠融资、利润靠涨价”的发展模式。

装修纠纷

装修质量很差劲 新别墅成绣花枕

■通讯员 方丽燕 颜红

本报讯 蔡先生的一幢别墅要装修,找到了在海盐当地口碑不错的曹师傅,不想竣工后却发现诸多施工质量问题。漂亮别墅成了绣花枕头,蔡先生一气之下将曹师傅告上了法院。近日,海盐法院一审判决曹师傅赔偿各类损失23万余元。

2008年4月19日,蔡先生与曹师傅签订一份《家庭居室装饰装修合同》,合

同约定曹师傅为蔡先生的一幢自建别墅进行装修。

“卫生间无缘无故有水渗出来……”蔡先生气愤地回忆,他们一家入住后却发现诸多质量问题,比如:卫生间渗水、地板拱翘、门框结合处间隙过大等。

蔡先生赶紧打电话给曹师傅,要求尽快维修。曹师傅爽快地答应了,但上门维修过一次后便再无下文了。

在此之后,蔡先生多次催促曹师傅尽快维修好,但曹师傅迟迟不见动静。今年11月,蔡先生将曹师

傅诉至法院,索赔装修费用以及司法鉴定费用。

根据蔡先生申请,海盐法院委托浙江省建筑设计研究院有限公司对部分装饰装修受损的原因进行鉴定。鉴定结果显示,地板受潮及拱翘的主要原因是地板与墙体交接处未设置足够宽度的伸缩缝及踢脚板未设置通风孔,墙面、天花板粉刷层裂缝主要是材料收缩引起的。

庭审中曹师傅答辩称,地板进水与他完全无关,是由于蔡先生家的房

屋存在设计缺陷,即斜屋面排水与露天阳台共用一个排水孔,同时也排除蔡先生管理不善下雨未关好门的因素。至于地板缝隙过小、踢脚板没有留通风孔,曹师傅解释是因为地板使用了两三年了热胀冷缩、吸水膨胀等导致的。

海盐法院审理后认为,蔡先生与曹师傅之间的装饰装修合同合法有效。根据鉴定结论,曹师傅对其装饰装修工程中存在的质量问题应承担民事责任,遂作出以上判决。

老王说房

收房时面积缩水怎么办? 关键看有没有超过3%

董某购买了湖州某小区一套房屋,2010年办理房产证时才发现所得建筑面积少了651平方米。而按当时的售房价计算,董某累计多付13万余元。董某就此向消保委投诉,要求开发商退还多付款项。

老王点评:

房屋建筑面积、公摊面积和使用面积是买房时极为重要的内容,发生纠纷时的解决依据就是购房人与开发商签订的购房合同。购房者在签订合同前,应详细了解房屋的公摊面积标准及其主要构成。

《商品房销售管理办法》规定:“按套内建筑面积或者建筑面积计价的,当事人应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。合同未作约定的,按以下原则处理:(一)面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的,据实结算房价款;(二)面积误差比绝对值超出3%时,买受人有权退房。”

■王寅

