

# 房地产周刊

REAL ESTATE WEEKLY 每周四出版

房地产工作室主编 值班主任/张维勤 主编/邓建华 美编/何子利 专刊热线/13907684111 电子邮箱/dengjh2008@163.com

## 海口:1.52亿元用于住房保障工作 三亚:首批经济适用房10月初开工

**本报讯** 今年海口市共安排15200万元,实施保障性住房建设工程,海口市保障住房建设工作稳步向前推进。  
截止8月底,海口市青年路廉租住房项目已全面开工,完成投资6100万元;美舍河小区3栋楼中有A栋已完成施工至第7层,B栋已完成施工至第9层,完成投资2461万元;盐灶小区已施工至第8层,完成投资1329万元;岭下村小区A栋已完成打桩工程,完成投资950.6万元。

以上四个项目完成投资10840.6万元,基本上完成了青年路廉租住房及美舍河、盐灶、岭下村危房改造项目。  
三亚市经济适用房和廉租房原计划在5月开工建设,但由于征地拆迁等问题影响工程进展,预计10月初开工建设。  
据介绍,根据经济适用房新政策,三亚的经济适用房和廉租房的价格将以成本预算为准,实行政府定价,价格预计在每平方米2000元左右。据新政策,以后

建造经济适用房将以中小套型为主,即中套住房建筑面积将严格控制在80平方米左右。  
据了解,三亚经济适用房和廉租房住房也增加了427套,从原来的3300套增加到3727套,但仍不满足已经申报的4100户市民的需要,要建的3727套住房将根据申报户的分数高低分配,本次分配不到的进入轮候配售或配租。  
(特约撰稿 王健)

# 2008地产博弈迷思

“因为房地产的周期性特别强,一定是在理性和不理性之间,最近刚听别人说回归理性,有什么大不了的,几百年来其他经济体的房地产都是这样,理性、不理性来来往往。”香港恒隆集团董事长陈启宗这样表示。

住宅市场与土地市场的关系在2007年下半年到2008年上半年被放大了。作为投资者与生产商结合体的房地产开发商在2008年明显放慢了拿地的脚步。

北师大金融中心主任钟伟认为,开发商在2008年真正受制的并非是银行贷款,而是销售回款。销售回款正创下历史新低。土地市场的需求是与资本市场、银行信贷及销售回款三方相联系的。房地产市场面临的是一个双向的投资市场:一是土地市场,二是物业本身的市场。因而土地供应方、开发商及购房者之间形成了非常有趣的暧昧关系。无论是土地供应方,还是开发商,乃至不动产投资者,其最终的目的是在与市场的博弈中获取投资收益。自住性需求仅在其中往往承担了一个市场的基础作用,即住宅市场因有人要住房子而起。

这种建立在投资基础上的供需关系决定了房地产市场本身的周期性。地方政府



府在房地产市场当中的角色无非是一个投资市场上的博弈者。地方政府在土地开发的过程当中同样要承担成本,也同时要面对土地市场的风险。从某种程度上而言,土地财政本身就是一个风险极大的投资,只不过地方政府在此种博弈当中处于强势地位罢了。

开发商与投资者在博弈当中是处于弱势地位的,至于谁更弱势则无从谈起。

知道房地产周期的存在,但谁也不知道房地产那个周期性的调整会在何时到来?

有的房地产商认为,判断房地产周期并不难,市场大涨的时候必然会有回调的拐点,市场大跌的时候必然会有回涨的拐点。但事实的关键是你如何把握自己,你能否在其中理性地把握住在市场高速上涨的时候不追涨,而在市场下跌的时候及时判断出手的时机。

根据香港的经验,当市场上涨的时候绝不追涨。当市场上居然无人拿地的时候,可以拿地。这种心态现在看来和大多数一般的投资者的心态未有两样,更毋庸说把握投资的理性。

一批2000年后中国房地产市场黄金时期成长起来的房地产企业,也许是机会让他们进入了行业,对于周期,他们未必有准备。有趣的是,很多时候中国的开发商不愿意真实地去思考和把握自己理性面对市场的能力。这就是今天很多房地产人的心态。

是的,市场淘汰那些在市场当中非理性的企业,这原本是市场的规律。而也许未来若干长的时间里,依然要谈投资与理性回归。  
(撰稿 郝琛)

### 楼事速递

#### 主流开发商掀起价格战

**本报讯** 近日,万科相继在上海、杭州、南京进行集中的楼盘优惠促销;恒大地产则传出消息,在全国11个城市的13个楼盘集体打出“降价牌”——中秋国庆期间开盘85折销售;而世茂旗下北京楼盘近日则被曝降价幅度超过20%。

一些目前没有降价的全国性开发商也对短期内的楼市前景谨慎看空。“其实,在现在的交易状况下,开发商降价5%或10%对销售拉动都有限。除非一降就是20%,但这样对开发商的品牌形象影响较大。”有些开发商这样认为。

#### 房地产市场信心回落

**本报讯** 据财经网最新读者调查“房地产市场信心调查”显示,短期内房地产市场不容乐观。调查显示,有高达89%的读者认为,目前所在城市的房价偏高。在下跌预期支配下,购房打算也相应出现观望状态。有76.7%的读者表示,年内没有打算买房,15.1%的读者不确定,8.3%表示会考虑购房。

在问及读者不购房原因时,有71%的读者选择房价太贵,而选择“没有投资潜力”的比例仅为9%。

假设房价在现有水平下跌两成时,有75%的读者选择不考虑购房;假设房价下跌四成时,情况发生逆转,有80%的读者表示会考虑购房。

#### 财政部:土地储备资金应专款专用

**本报讯** 财政部近日公布的《土地储备资金会计核算办法(试行)》明确,土地储备资金应专款专用,分账核算。《办法》将于2009年1月1日施行。

《办法》指出,土地储备资金的会计核算应当以实际发生的业务为依据,如实反映土地储备资金的收支情况和土地储备项目的成本信息,对土地储备项目进行成本核算。土地储备资金应当作为独立的会计主体

进行确认、计量和披露。土地储备资金应当独立于土地储备机构的固有财产及其管理的其他财产,实行分账核算。土地储备机构在持有储备土地期间临时利用土地取得的应上缴国库的零星收入,不在规范范围内。

土地储备资金是指土地储备机构按照国家有关规定征收、收购、优先购买、收回土地以及对其进行前期开发等所使用的资金。

#### 重庆规划系统窝案:借改变“容积率”敛财

**本报讯** 近期重庆市规划系统窝案人员涉及原规划局局长蒋勇,原规划局总规划师及副局长梁晓琦,原重庆沙坪坝区规划管理办公室主任、沙坪坝区规划分局局长、渝中区副区长王政,原重庆市规划局建筑管理处联络员、市规划局用地规划管理处处长、沙坪坝区人民政府副区长陈明,原重庆市九龙坡区区长、沙坪坝区副区长黄云。黄云涉嫌收受232万元的贿赂案已于9月5日在渝开庭。以上几人均与调高房地产“容积率”及改变用地性质有关。

容积率是指建筑区划内总建筑面积与用地面积的比值,对于房地产开发商来说,容积率越高,可供其销售的面积就越多,获利越多。一块占地1万平方米的土地,假设容积率是3,意味着可建3万平方米,如果把容积率提高到3.5,则可建3.5万平方米,如果以每平方米3000元的价格出售,可以多得1500万元。

为堵住“黑洞”,重庆市于8月26日公布了《重庆市城乡规划管理违纪违法行为行政处分办法》征求意见稿,该《办法》规定,违反法定程序修改或擅自修改经批准的容积率等规划内容,情节严重者将予以撤职处分。



### 九月楼市开局有点“凉”!

## 海口楼市成交均价回调

**本报讯** “金九”第一周,海南商品房销售签约345套,相对于8月同期的330套略有提升,其中9月1日71套,2日56套,3日81套,4日64套,5日73套。而6日-7日则出现了周末零成交。这样的销售业绩对于“金九”来说仍可用“前景不容乐

观”来形容。平均日销售量仅为49套,相对于8月同期的47套,平均每日销售量仅提升2套。

“金九”第一周,海口商品房销售签约面积合计44212.2平方米。其中9月1日10323.01平方米,2日7578.25平方米,3日

12104.2平方米,4日7535.32平方米,5日6671.42平方米。平均日销售签约面积为6316.03平方米,相对于8月同期,42500.43平方米,总销售签约面积增加了1711.77平方米,平均每日增加244.53平方米。

“金九”第一周,海口商品房住宅销售

均价为3649.88元/平方米,与8月份的商品房销售均价4418.52元/平方米相比,下降了17%,降幅之大,让人感觉到了海口九月楼市的阵阵秋风,与往年红红火火的“金九”大相径庭。

(特约撰稿 谭俊)



# 天邑国际

SKY CITY INTERNATIONAL

“阳光海口·娱乐之都·品位之城”精品文艺演出

## 【欢庆中秋 喜迎国庆 共赏精品】

# 大型民族芭蕾舞剧 梅兰芳

东方文化与西方艺术的完美结合,舞台气势恢宏,画面赏心悦目,近百人的强大演出阵容将为您打造一场精美的艺术盛宴!

**演出时间:** 2008年9月16日晚8:00-10:00(第一场) 9月17日晚8:00-10:00(第二场)

**演出地点:** 海口市人大大会堂

**票价:** VIP580元/380元/320元/280元/220元/180元/120元/80元/

**总票房:** 椰海大酒店9005房

**电话:** 68598888-9005 13379977001 13907546509 68023066

海南联通客户10000积分起可兑换演出门票2张,数量有限,兑完为止。积分查询:本手机省内免费直拨101561719。

兑换地点:海口海府、海秀(首力大厦首层)、海甸(海大北门)联通营业厅。详情咨询10010。



■全程支持指导:中共海口市委宣传部 海口市文化体育局 ■特别支持:山东省人民政府驻海南办事处 ■冠名主办:海南天邑国际大厦有限公司 ■特别协办单位:中国联通有限公司海南分公司  
■协办单位:海口精艺眼镜有限公司 ■承办单位:海南高唐文化传播有限公司 海南盛世歌德文化传播有限公司 ■演出单位:中国广州芭蕾舞团 ■指定接待酒店:海口椰海大酒店