

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/栾 岚 主编/邓建华 美编/何子利 专刊热线/13907684111 电子邮箱/dengjh2008@163.com

土地监察机构将参与用地审批 赋予“一票否决”权

国土资源部日前发布“关于建立健全土地执法监管长效机制的通知”，要求地方政府积极配合国土资源部加强土地管理和土地执法。按照通知要求，土地监察机构将参与土地前期的用地审批环节，监察机构有权对违法土地“一票否决”。

通知要求建立土地利用总体规划公示制度。土地利用总体规划经依法批准后，各级国土资源行政主管部门要在一周内公告，主动接受社会监督。市、县国土资源行政主管部门要建立建设项目用地批准文件公示制度。

通知称，各级国土资源行政主管部门要进一步完善和落实内部会审和重大事项集体决策制度，形成有效的内部监督制约机制。执法监察机构必须作为会审单位参与会审，对有违法行为的项目实行“一票否决”。

通知指出，各级国土资源行政主管部门要对上报的农用地转用、土地征收等审批事项涉及的用地是否符合规划、是否超计划、是否未批先用以及耕地占补平衡、基本农田补划、补偿安置情况的真实性和合法性负责。

按照通知要求，对未取得合法用地手续的建设项目，不办理项目审批、核准，不办理建设规划许可，不发放施工许可证，不通过水、电、气、不受理土地登记申请，不办理房屋所有权登记，不发放贷款，不办理企业注册登记。

楼盘扫描

宝发国际 GOLF 会所 城市中心的“黄金社交圈”

所谓的黄金社交圈，是用一种全新的财富生活标准为成功人士建立起的圈子。高尔夫运动，名副其实的“黄金社交圈”，就是让“有身份的人，联合起来”。

宝发国际，在商务综合建筑稀缺的土地上，以 GOLF 商务资本为时代重心，引动世界高新商务的前瞻和发展，嫁接 GOLF 文化与商务桥梁，为全岛的旅游人士、成功人士、商界精英建立一种新的高尚生活的服务标准。宝发国际，雄踞国贸 CBD 腹地，辐射世贸、海口湾高档居住区，于美食娱乐圈、商务休闲圈、旅游景观圈、精品购物圈、金融交际圈五大菁华圈交汇地，坐拥海口顶级地标“玉沙亚洲休闲娱乐中心”。

宝发国际大厦总体规划强调以人为本，秉承 GOLF 文化及绿色和谐生态观念，高品质超前规划，集商务、办公、居住、会议、餐饮、娱乐、休闲、运动八大功能于一体。独创全城独一无二的空中 GOLF 果岭、室内高尔夫球吧，与全岛高尔夫俱乐部会所相结合，为未来业主打造精致的英伦 GOLF 文化生活。

特别规划的宝发国际 GOLF 会所，专为城市精英量身打造。它是城市里所有高尔夫“发烧”人士相聚的极好场所，为各位宝发业主提供一条迈进高尔夫“黄金社交圈”的捷径。

宝发国际大厦将以高尔夫绿色生活作为驱动，领先一步的商业规划与设计成熟的商业经营模式，来成名名副其实的位高品质、高回报商业地产杰出代表，赢得“核心商圈·财富标王”的美誉，并成为海口现代都市顶级商务生活的发源地。

我为什么选择西城 1 号

买房子，就要买个好房子。为了买这个房子，我把整个海口不知道走了多少遍，最终才选择了西城 1 号。说实话，没有真功夫，还真人不了我的法眼。

两房变三房，三房变四房。西城 1 号所有设计均精雕细琢，充分考虑了面积的控制、生活上的便利，和光线、通风的需求，板式住宅南北通透。

轻轨家园，枕边就是万泉河，窗外就是亚龙湾。海南环岛轻轨作为一个世界级的高速铁路系统，建成后，从西城 1 号出发 1 小时左右就可到达三亚。居住在西城 1 号，可以早晨去文昌吃个早饭，中午到博鳌吹吹海风，傍晚去亚龙湾欣赏日落的美景，晚上回到家中安然入睡，以后亲戚朋友来海南再也不用开车满岛转累得要命了。先进的双层中空隔音玻璃设计，距南海大道 40 米的绿化带间隔，让噪音和城市灰尘彻底远离生活。

园林、商业、银行、医院、学校一个都不能少！西城 1 号紧临南海大道与秀英大道交汇处的市政绿地公园，10 分钟步行区内，园林、商业、银行、医院、学校，生活配套应有尽有。

把每一分钱都花在自己的家里。购房者通常只关注所购房子的每平米的价格，并没有注意到所购买的实用面积的每平方米价值。同样是 4000 元/m²的商品房，使用率 80% 和使用率 90% 的价值显然是不同的，真实房价是应该这样计算的：商品房总价÷实际所得面积=真实房价。西城 1 号通过先进的建筑设计理念，50m²——120m²两房变三房，三房变四房，创造超过 90% 使用率的超值住宅。

房地产市场将在调整中走向理性

一面是居高不下的房价，一面是并不活跃的成交。种种迹象表明，未来房地产市场发展将会趋于理性。而市场房屋供应结构趋于合理和消费者对于房屋消费的理性回归，使得房价在未来也将会进入到一个合理的价格区间。因而，在新一轮的房地产调整周期内，楼市将会向着理性的方向发展。

房地产市场开始进入调整周期

目前我国正处在房地产市场调整周期的起步阶段，调整可能会持续一段时间。虽然我国房地产市场在房屋成交量上持续萎缩，购房者仍存在较大的观望情绪，但由于楼市的理性回归在一定程度上取决于我国宏观经济的总体走势，而目前我国经济正朝着又好又快的方向发展，因此在调整周期中出现一些问题在业界专家看来是很正常的。国家发展改革委宏观经济研究院副院长王一鸣表示，当前中国房地产市场的调整，从长远发展来看是积极的，某种意义上讲有“挤压泡沫”的作用。

楼市在调整中走向理性

由于我国经济的基本面一直是又好又快发展，虽然楼市目前并不景气，但是房地产及相关产业链上的行业发展环境已经成熟和完善，具有相当的抵御风险的能力。再者国家相关部门也正在做出政策方面的调整，防止房价出现大幅下降甚至崩盘的现象。

随着我国宏观调控的进一步实施，房地产行业在进入新一轮的调整周期后，政府的土地供应行为将会得到进一步规范，并加强监管，而行业竞争的加剧，会使房屋价格泡沫有所挤压。房屋购买者逐渐回归理性消费，将会促使经适房和廉租房的比重有所上升，从而进一步平衡房屋供应结构。

在我国经济基本面仍然保持又好又快发展的情况下，我国出台了相关政策，加大了对中低收入群体的住房需求，包括廉租房、经适房和限价房等一批政策性住房在未来相继投入市场，再加上

又快发展，虽然楼市目前并不景气，但是房地产及相关产业链上的行业发展环境已经成熟和完善，具有相当的抵御风险的能力。再者国家相关部门也正在做出政策方面的调整，防止房价出现大幅下降甚至崩盘的现象。

随着我国宏观调控的进一步实施，房地产行业在进入新一轮的调整周期后，政府的土地供应行为将会得到进一步规范，并加强监管，而行业竞争的加剧，会使房屋价格泡沫有所挤压。房屋购买者逐渐回归理性消费，将会促使经适房和廉租房的比重有所上升，从而进一步平衡房屋供应结构。

在我国经济基本面仍然保持又好又快发展的情况下，我国出台了相关政策，加大了对中低收入群体的住房需求，包括廉租房、经适房和限价房等一批政策性住房在未来相继投入市场，再加上

房地产行业仍存在极大地依赖性发展，在经历了合理的调整期之后，我国楼市将会向着理性的方向发展。

楼市长期供应仍将偏紧但肯定乐观

目前，我国楼市正处于调整周期的关键时期。由于我国人口基数庞大，再加上过去几年，随着我国城市化率提高很快，大量人口进入城市，形成了对房地产市场旺盛的需求，是拉动房地产市场最根本的动力。随着城市化进程的加快，我国住房需求在一定时期内仍会很大。

据相关数据显示，2001 年后，房地产开发投资占全社会固定资产投资比重有一个明显的抬升，2000 年还占 15%，到去年已达到 18.42%，接近 20%。

我国目前城市化率约为 45%，正以每年 1% 左右的速度快速增长。保守估计，每年有约 1300 万人口进入城市，按目前人均 27 平米计算，这部分需求约 3.5 亿平米。

在经历过调整 and 价格出现一定程度的回落之后，消费者的购房行为也将会出现一定程度的反弹。由于目前房地产投资占全社会固定资产投资接近五分之一。市场对住房依然存在刚性需求。再加上中国土地资源的稀缺性和国家最近明确促进房地产市场健康发展的政策取向，从中长期的发展趋势看，中国的房地产市场，总体上是乐观的。

见证：一个城市的价值

宝华海景公寓价值观系列之一

房地产是城市化进程和现代市场机制结合的产物。可以说，没有城市的概念，就没有所谓的房地产，离开了城市的联系和城市价值、房产的价值也会成为一个相当飘渺的话题。

城市价值是城市自然禀赋和凝结在城市中的由累积投资及建设活动所形成的所有人类劳动的总和。

城市价值是有形价值与无形价值的统一，是自然环境、地理位置、基础设施、文化教育、历史沉淀、经济、社会诸方面价值的统一，是历史价值、现实价值与未来预期价值的统一。

城市价值是构成房地产价值的最重要因素之一，因而成为决定城市房地产价值的第一要素。

海口是全国最年轻的省会城市，亚热带海洋性气候，花园般的城市环境，一年四季的绿色和繁花，让这个城市充满生机。

可以说，海口的价值是独特的。在全国其他大中城市由于高速发展而越来越难以寻找理想的居住条件的时候，海口的环境价值，已经远远超越了它的经济价值，而拥有了别具魅力的房地产价值。

宝华海景公寓位于海口市滨海大道南侧，离这个城市巨大的热带植物园万绿园，仅一路之隔。

站在宝华海景公寓，四楼以上便可看到流青叠翠的万绿园，和不远处浩瀚无边的琼州海峡。深呼吸便能感受充满负氧离子的海风沁人心脾。

建省 20 年来，滨海大道新外滩一带沉淀了这个城市几乎所有的精华，北面的会展中心、人大会堂、海口体育馆、东西两侧的星级酒店、高档精品百货商场、世纪

广场、世纪大桥、高尔夫练习场，南面的国贸金融贸易中心区写字楼鳞次栉比，家乐福、大润发超市人头攒动，各种休闲娱乐场所和健身场所林林总总，使这个区域成为海口市核心中的核心。

房地产是一种特殊商品，房地产特殊性的基本表现，是其价值不仅包含了房地产本身，更重要的组成部分是来源于城市价值的转移。也正因此，“地段，地段，还是地段……”才成了大部分购房者头脑中的圣经。

宝华海景公寓，一座矗立在城市价值核心的建筑，在思索中见证了个城市价值的迁移。

贷款利率下调 个人住房贷款压力减轻

央行日前宣布，将下调人民币贷款基准利率和部分银行存款准备金率，这意味着个人住房贷款压力将减轻。

释放资金超 1700 亿

根据通知，从 9 月 25 日起，除工行、农行、中行、建行、交行、邮储银行暂不下调外，其他存款类金融机构人民币存款准备金率下调 1 个百分点，汶川地震重灾区地方金融机构存款准备金率下调 2 个百分点。

公开数据显示，截至 6 月末，工行人民币存款余额为 7.5387 万亿元，农行为 5.7757 万亿元，中行为 4.86 万亿元，建行为 5.7815 万亿元，交行为 1.8111 万亿元；而邮储银行的半年数据虽未公开，但截至今年 3 月 19 日，全国邮政储蓄存款余额已达 1.7 万亿元。以此计算，上半年上述 6 家金融机构的人民币存款余额达到了约 27.5 万亿元。而上半年，金融机构人民币各项存款余额为 43.90 万亿元。

也就是说，即使将随后 3 个月居民储蓄加速回流的部分剔除掉，此次存款准备金率的下调就将释放流动性 1640 亿元[(43.9-27.5)×1%=0.164 万亿元]。

由于 8 月末金融机构人民币各项存款余额已经达到了 45 万亿元，新增的 1.1 万亿元存款中将有数千亿资金在

下调的范围内。据初步测算，此次下调将给市场带来超过 1700 亿元的流动性释放。

有望缓解当前困境

从央行的口径中，可以明确地看到，保持国民经济平稳较快持续发展是此次政策调整的原因。而下调中短期贷款利率显然有助于减轻工商业企业面临的困境。

2008 年以来，企业利润增长不断下滑，而且受到商品价格大幅上涨影响，陷入亏损的企业不断增多。而工业生产增速回落相当明显，统计局数据显示，8 月份全国规模以上工业企业增加值同比增长 12.8%，增幅创自 2002 年 8 月以来的 6 年新低。如果 CPI 与 PPI“剪刀差”继续扩大，企业利润空间继续受到挤压，将会有更多企业停产减产，形成下滑趋势的风险逐步增大。世华财讯分析师表示，通过下调企业资金周转中必需的中短期贷款利率，可以减轻工商业企业的资金成本压力，改善利润空间，对企业成长将会有积极作用。

算笔房贷账 50 万元 10 年期每月少还 24 元

对于购房者来说，此次下调的幅度并不大，五年以上贷款调后利率为

7.74%，下调幅度仅为 0.09%。

以一位购房者贷款 50 万元、通过等额本息的方式分 10 年还款为例。按下调前五年期以上贷款利率 7.83% 计算，他每月还款 6021.56 元，共计应付利息 222587.09 元，总还款额为 722587.09 元。

而按照下调后的利率 7.74% 计算，每月还款 5997.91 元，共计应付利息 219748.72 元，总还款额为 719748.72 元。实际每月较下调前少支付 23.59 元的利息款，10 年减少利息支出 2838.37 元。(李卫玲)

买房故事

男人有房就有缘分?

和胖子认识多年，彼此都是结婚“困难户”，我是因为挑花了眼，他则是因其貌不扬。既是孤男寡女，平时也免不了开些半真半假的玩笑。胖子说得最多的就是，“妹子，别挑了，不如跟了我吧！我保证会对你好，绝不让你有半点委屈……”而我通常的回答是，“胖子，等你有了 300 万再说吧！”

说是婉拒也好，周旋也罢，总之以我和胖子的交情，这样的回答既不伤面子，又留有余地。我当时想，反正胖子这样的普通白领，月入不过 3、5 千，拥有 300 万的难度，等同于我嫁他为妻的难度，说白了就是——基本不可能！

没料到的是，上海的房子居然涨了。不是小涨，而是大涨。胖子家别的没有，就房子有 3 套。虽然按照胖子自己的话说，一套是老式里弄房，马桶永远抽不出水，洗澡间居然和楼上人家共用。但是那个地段，真是好到没话说；另一套房子胖子形容说，是地铁危房，据说有轻轨开过的时候，地板都会发颤。最后那套房子，胖子和父母一起住着，徐家汇的老房子，打死也不卖的。

因为这 3 套房子，胖子发了。老式里弄房卖了，加上积蓄在九亭买了个复式的小别墅。地铁危房也卖了，钱都拿去投资了股票，找了个股票经纪做委托理财，有保底数的，再加碰到了牛市，300 万元现金，轻巧取得。至于徐家汇老房子，胖子一家仍然住着，等拆迁呢。

胖子的身价也水涨船高。以前成天能在 MSN 上见着他，还时常丢出一颗“心”，一朵长茎玫瑰什么的，现在么，和他说话，半天才有回复，而且多半是“嗯”、“哦”、“呵呵”。我幻想中会出现的难题，诸如胖子笑吟吟的对我说，“妹子，我有 300 万了，好跟我走了！”之类的场景，一次也未曾出现。

据说现在替胖子说媒的人，没有一个不排，也有一个排。我可以想像他衣着光鲜、手揣房产证复印件，前去相亲的样子。唉，男人又矮又胖打什么紧？有了房子，就会有娘子啊！如今的胖子，我是再也配不上了。

(只取一瓢)

地产界的经典笑话

中国的房地产有一个很有名的笑话

以前，有个地主有很多地，找了很多长工干活，地主给长工们盖了一批团结楼住着，一天，地主的谋士对地主说：东家，长工们这几年手上有点钱了，他们住你的房子，每月交租子，不划算，反正他们永远住下去，你干脆把房子卖给他们起个名堂叫做——公房出售！告诉他们房子永远归他们了，可以把他们这几年攒的钱收回来，地主说：不错，那租金怎么办？谋士说：照收不误，起个日本名儿，叫物业费！地主很快实行了，赚了好多钱，长工们那个高兴啊！

过了几年，地主的村子发展成城镇了，有钱人越来越多，没地方住，谋士对地主说：东家，长工们这几年手上又有钱了，咱们给他们盖新房子，起个名堂叫做旧城改造，他们把手上的钱给我们，我们拆了房子盖新的，叫他们再买回去，可以多盖一些卖给别人，地主又实行了，这次，有些长工们不高兴了，地主的家丁派上用场了，长工们打掉牙只好往肚子里咽，地主又赚了好多钱。

又过了几年，地主的村子发展成大城市了，有钱人更多了，地主的土地更值钱了，谋士对地主说：东家，咱们把这些长工的房子拆了，在这个地方建别墅，拆出来的地盖好房子卖给那些有钱的大款还能赚一笔，地主说：长工们不干怎么办？谋士说：咱给他们钱多一点儿，起个名堂叫货币化安置，咱再到咱们的猪圈旁边建房子，起个名堂叫经济适用房，给他们修个马车道让他们到那边买房住，地主说：他们钱不够怎么办？谋士说：从咱家的钱庄借钱给他们，一年 6 分利，咱这钱还能生钱呢，又没风险，地主又实行了，长工们拿到钱，地主的经济适用房到现在才建了一间，长工们只好排队等房子，直到现在，还等着呢……

于是，长工们开始闹事了，地主有点慌，忙问谋士怎么办？谋士说：赶紧通知长工们，房子要跌价了，别买了，租房住吧，正好把我们的猪圈租给他们，结果，这么多年后，长工们的钱全没了，还是在租房住，直到永远！

诚聘售楼员

典藏三期 占有一席，加冕智者人生

中国·海口 椰城宝地 地覆天成

售楼热线 / 66252138 66252238 售楼地址 / 海口市海甸三东路 1 号 (人民大道与三东路交叉处)

[2007]海房预字(0091)号