

资讯在线

北京：房价跌三成 股份制银行面临消化不良

日前，北京市银监局已经完成了对北京地区房地产贷款压力测试。结果显示，北京地区四大国有银行对房价下跌承受度较高，房价下跌对其影响较小；但房价下跌 30%，将会对股份制银行房地产业相关贷款产生一定影响。

据了解，房价下跌 30%，利率提高 108 个基点，股份制银行个贷业务将会催生不良贷款，银行资产质量可能会出现一个变化的临界点，房价若下跌 50% 银行将不能承受。一股份制银行北京分行人士表示，若房价跌 50% 房地产市场或崩盘，那样会对银行的不良贷款率带来绝对的影响。该行目前仍认为北京房价不会有太大的跌幅。

上海：上周房屋均价破 2 万

据《国际金融报》消息，上周，上海市商品房成交均价为 19204 元/平方米，环比下跌 16%，首破 2 万元大关，上海房价或率先进入“主跌区”。

中房信资深分析师薛建雄说：“主要是三环以外及郊房主力楼盘热销的结果。如果都是洋浦区的房价，均价还不得上七八万元！从这点来看是偶然现象。同时，上海房价跌破 2 万元又是必然趋势。目前豪宅的销售进入冰冻期，刚性需求和改善性需求虽然存在，但由于沪新政策出台预期加大，使投资需求会进入观望之中，所以上海此前保持 2.5 万元均价难以为继，2.3 万元是比较合理的运行期间。”（来源：人民网）

楼市调控进入敏感期 千亿民间资本转移战场

在楼市调控的敏感期，千亿民间资本何去何从？据上海证券报消息，部分被投资住宅套住的资金，开始寻求割肉出逃，上海就出现了炒房者批量抛盘的现象。也有很多资金仍在四处寻找出路。

据了解，共有上千亿的山西、河南、内蒙民间资本转战北海、中山等二三线城市继续投资楼市；另有温州部分民间资本转移到非房地产领域，进军股权投资（PE）、黄金甚至大蒜的炒作。（来源：新华网）

国内建筑 95% 未达节能标准 朗诗经验广受关注

近日，中国绿色建筑与节能（香港）委员会成立典礼暨亚热带低碳城市与绿色房屋研讨会在香港大学举行。中国绿建委主任王有为在介绍中国绿色建筑的发展之路时指出，目前中国的既有建筑 95% 以上都是非节能建筑，每年新增的 20 亿平方米建筑中，90% 以上的建筑未达到国家节能标准，中国房地产业的低碳、绿色转型已是势在必行。

朗诗作为内地绿色地产开发商代表受邀出席此次论坛，朗诗集团董事长田明阐述低碳与绿色建筑的实践经验时提出绿色地产要实现四个均衡：即绿色目标与商业目标的均衡；技术指标与人性化指标的均衡；绿色技术集成解决方案与居住行为方式的均衡；一次性建造成本与使用运行成本的均衡。只有做到这四个均衡，才能建造出低碳、节能、环保、健康又舒适的住宅，才能经受住市场的长期考验。（来源：东方早报）

日本最大房地产开发商 天津 45 亿打造生态社区

日本最大房地产开发商三井不动产住宅株式会社已确定在中国天津开发一个总投资达 45 亿元人民币的生态社区。

这个位于中新天津生态城的高端生态社区项目总建筑面积 36 万平方米，占据了生态城三个相邻地块。首期开发的约 450 套高层公寓住宅预计在今年下半年开盘，而整个项目将在 2014 年全部建成。据开发方称，该项目将成为全国首个在能源和环境方面力争获得 LEED 认证的地产项目。

LEED 为美国建筑环保认证，是美国绿色建筑委员会 U.SGreenBuildingCouncil 建立并推行的“绿色建筑评估体系”，在城市设计和开发中用来评估环境可持续发展的水平，是具有国际权威的低碳绿色建筑评估体系。（来源：凤凰网）



建筑世界

图片说明：

东南亚风格建筑大多拥有白色楼体外墙立面、棕榈黄色金碧辉煌的泰式尖顶，色调明快、鲜亮，外观通透、清爽，凸显自然，健康和休闲，是世界宗教建筑不可或缺的重要组成部分。在东南亚，无论是古代王宫、宗教建筑，还是现代城市建筑，都明显反映出王权的印记、神灵的故事、民居的图景和热土的回音。



小产权房存在着但不合法

特别观察

针对目前市场上流传的“‘农地入市’调控房价”、“‘小产权房’将放开”等说法，5 月 22 日出席第 13 届“渝洽会”的国家住房和城乡建设部村镇建设司副司长赵晖再度予以否认，并明确表示小产权房将不会合法化。近日，本刊记者在岛内一些地方发现，小产权房确实有一定的市场和需求。

房价优势催生小产权房盛行

在海南房地产遭遇爆炒的同时，小产权房的“行情”也水涨船高。

哈尔滨的刘先生 2009 年 11 月在三亚买了一套 4200 元/平方米的 92 平方米“海景房”。当时三亚海景房的价格已是 2.5 万/平方米，在价格的巨大诱惑下，他第一次购买了小产权房。“我身边的朋友们算过账，据市场的价格分析，小产权的房子可以让他们在经济上得到了一定的优惠，然后大家就一起在三亚买了。”刘先生表示，现在多数人的心理是这样的，买小产权的房子一定是价格上占了优势的。

“买房不？凤凰镇 2800 元/平方米，离海不远，离三亚市区也很近。有没有兴趣了解一下？”“海景房，100 平方米才卖 45 万元。”在三亚湾路中介门店的门口，一名男子神秘地向记者推荐“小产权房”。

购房者刘先生认为，虽然法律上的确小产权房有风险，但执行政策的时候还会有一定难度。他直言不讳，“深圳的小产权房，政府拆了那么多年根本就拆不下去，拖到今天要改造，还不是只好高价进行补偿？”

“其实买小产权房就是一场赌博，和国家调控的政策进行博弈。”刘先生还是劝大家不要买小产权房；“如果房价能降下来一些，当然是买商品房最保险了。”

买小产权房就像是去赌博

近几年海南持续走高的房价推动了“小产权房”迅速升温，私下交易非常活跃。据观察，小产权房的盛行使其建设和销售已经形成一个完整的产业链。而其问题一般涉及到将来拆迁的时候才会出现，如果不涉及到拆迁或者改造，双方签订的协议就没有问题。对于如何看待近日国土资源部对小产权房的表态时，部分“小产权房”的销售人员表示并不担忧，我国历来讲究“法不责众”，“全国有那么多小产权房的老百姓，政府怎么拆？”

购房者刘先生认为，虽然法律上的确小产权房有风险，但执行政策的时候还会有一定难度。他直言不讳，“深圳的小产权房，政府拆了那么多年根本就拆不下去，拖到今天要改造，还不是只好高价进行补偿？”

“其实买小产权房就是一场赌博，和国家调控的政策进行博弈。”刘先生还是劝大家不要买小产权房；“如果房价能降下来一些，当然是买商品房最保险了。”

小产权房风险重重切勿追捧

国家住房和城乡建设部村镇建设司副

司长赵晖透露，目前针对部分房地产重点城市的小产权房调研已经结束，包括住建部、国土资源部在内的国务院有关部门正在加紧研究，将积极出台严格的监管政策，小产权房治理将越来越严厉。其中，正在新建、续建的小产权房将予以拆除取缔，对政策出台前销售的已建成房屋，将进行清理。

对于小产权房的身份，海南官方一再表示：从未考虑过给予其合法身份，建“小产权房”属违法建设行为，将依法进行严厉打击。

风险 1：小产权房就是没产权

小产权房占用的是集体土地，按照我国现行法律，这类土地只能用于农业生产或者作为农民的宅基地。土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。小产权房没有国家的土地使用证和预售许可证，其实小产权就是没产权。

风险 2：“黑户”身份得不到确认

国家明令禁止对小产权房进行销售，“小产权转大产权”的传言并不可信，这关系到土地性质问题。购买小产权房有很大的风险，由于土地性质与商品房不同，小产权房如果拆迁将得不到补偿和安置。

风险 3：质量难保证 售后无保障

房屋质量没人监督，一些开发商为赚钱会偷工减料，存在安全隐患。这类房屋一般由土地所在村开发，除了房屋质量和房屋售后保修难以保证以外，入住后的物业也容易出现問題。

风险 4：想赠赠更麻烦

借新农村建设、旧村改造名义，是“小产权房”目前普遍的运作模式，具有打擦边球的性质。由于缺乏产权，馈赠和未来在遗产继承时也会遇到更多麻烦。（记者）

煮房论道

小产权房能“见光”吗？

□ 萧清

小产权房的现状是我国乡村城市化进程中一种不能回避的现实存在。因土地制度和农村土地政策的国情特色，小产权房好像“二奶”生的孩子，不能见光。

日前，住建部村镇建设司副司长赵晖针对目前市场上流传的“‘农地入市’调控房价”，“小产权房将放开”等说法，明确表示小产权房将不会合法化，令许多小产权房业主的房产“见光”希望再次落空。

随着我国社会的发展及基础设施的投入，土地出产率也在提高，土地的价值实际上在上涨，形成了级差地租。但这一部分的产权究竟归谁，宪法里并没有一个明确的认定。相对较为清晰的城镇土地产权认定，在农村这一块，是“集体所有”，但“集体”是谁，没讲清楚。既不是村组织，也不是乡镇政府，同样也不会是里面的承包户。于是只有“摸着石头过河”，摸到现在，小产权房已然不再是襁褓中的婴儿。

按眼下规模来看，小产权房已经占到房地产年开发量的 20% 左右。尤其从去年以来，房价的不断上涨，把不少购房者挤进了购买小产权房的行列。尽管将来没有房产证，房屋质量或业主的居住权益得不到保障，银行也不可能为其办理按揭，甚至还有更大的风险，如因为违法开发而面临拆迁得不到补偿、没有产权保证而不能上市或继承……尽管存在如此多的风险，但因为价格低

廉，仍让一些中低收入者趋之若鹜。

笔者的一个朋友张女士，几年前就在北京某近郊区买了一套 80 余平方米的小产权房。“我知道小产权房的产权是个问题，而且位置这么远，我每天花四个半小时上下班，但这是我唯一能买得起的房子。”至今也只有这么一套住房的张女士面对日益高涨的房价还是叹气，“我又不是武松，明知山有虎偏向虎山行，但没办法，房价太高了。”

笔者认为，小产权房的存在和发展，不仅仅是一个“法不责众”的问题，更是一个市场需求的问题。小产权房可能是破解当前商品房价格高企不下的钥匙，或许是解决居者有其屋问题的一个有效途径。政府应该认真的研究如何引导小产权房走向规范化。



网络房产

CRIC宣布与百度的战略合作 成为百度房地产频道的独家运营商

近日，中国房产信息集团在上海宣布已经和领先的中文搜索服务提供商百度达成战略合作协议。

根据 CRIC 与百度签署的协议，CRIC 将独家建设和运营百度所有与房地产和家居相关的频道，包括 house.baidu.com、leju.baidu.com、jiaju.baidu.com，并将获得这些频道的所有营业收入。

CRIC 联席主席兼总裁周忻表示：“与百度的战略合作将是 CRIC 的一个重要战略里程碑。作为中国领先的房地产线上服务提供商，CRIC 已经与中国领先的互联网门户网站新浪合作运营了包括 www.leju.com、house.sina.com.cn 和 jiaju.sina.com.cn 等在内的领先的房地产线上媒体平台。此次与百度的合作将打造新的房地产线上搜索平台，把我

们的服务提供给百度的广大用户。CRIC 因此将以明显的优势为千万对中国房地产感兴趣的互联网用户提供全面、及时的信息以及全方位的网络体验。这将进一步巩固 CRIC 在中国房地产线上业务的领先地位。”

周先生补充道：“CRIC 自 2009 年 10 月成功上市以后，除继续发展原有的新房和家居频道以外，我们已经完成了二手房频道、旅游地产频道、建材供应商频道的建设，目前正在建立和完善商业地产频道。相信我们这次与百度的合作将给这些频道的建立和快速扩张带来新的动力。”

根据双方协议，CRIC 计划在 2010 年 8 月开通新的百度房地产和家居频道。

品味人居

至尚首席 不可复制的湖岸生活 ——碧湖湾社区 360° 湖景呈现

碧湖湾位于海口市金垦路东侧，是由海南泰园祥置业有限公司倾心打造的又一经典社区。整个社区西邻大型园林景区——金牛岭生态公园，对望着金牛湖畔，北面为海南省重点中学——海南华侨中学、东、南两面分别连接城市主干道——迎宾大道、南沙路，生活设施配套十分完善，交通十分便利。

碧湖湾依据人类自古择水而居的标准，倾心打造森林式园林湖畔高智能化舒适家园，伴有温泉入户，让您真正享受融入自然和谐的生态环境之高品质生活。碧波荡漾的金牛湖，不仅是您和家人共享天伦之乐的理想家园，更成为您和家人健康养生之佳苑。

毗邻金牛岭生态公园，全景融入碧湖湾，建造出森林式园林，雍容华贵，布局完整。园林种植多种高贵的热带植物，营造满目葱茏的绿意、似锦般的园林仙境。当您漫步园中，您将永远和绿色为伴！

源于对自然的钟情，碧湖湾无论是从总体规划还是细到每一构筑物，都能诠释自然意义。石质外

墙、板式户型、隐梁隐柱、纯粹结构、一梯一户的建筑风格，大尺度的露台和入户花园，让每一位选择碧湖湾的人们多了一份舒适，一份内在的美。每每推开窗户，那带着花香的空气，那柔和的风，带给您心旷神怡。碧湖湾从两房、三房、四房到跃层，充足的停车位，一定会满足您不同的置业需求，与众不同的精心打造必将成为您的置业首选。

正在拔地而起的碧湖湾，为您精心筑起温馨优质的居住港湾，等待您的选择，和您一起追寻……

热线电话:0898——66728688

