

名人侃房

李稻葵  
房价是一个社会问题

日前，央行货币政策委员会委员、清华大学金融系主任李稻葵在达沃斯论坛期间对凤凰财经表示，房价问题不仅是一个经济、金融问题，它还是一个社会问题。

在谈及商业银行的房贷风险时，李稻葵认为，中国商业银行的房贷风险很小，因为中国买房的人一般都有一定经济基础，更重要的是中国的商业银行并未将房贷打包，没有搞金融衍生产品。

他同时表示，“房价不下来，城市化进程无法发展。我们都希望房价下降。”

巴曙松  
房地产调整正在进入第二阶段

国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松日前表示，在调控政策作用下，前几个月市场量跌价滞，处于调整的第一阶段。从开发商的角度看，在资金流的紧缩达到临界状态之前，没有降价销售的动力。而从购房者的角度看，由于房价下跌趋势没有形成，或者下跌预期不明朗，需求释放缓慢。

他强调：“房地产市场的调整正在进入第二阶段。只有房价明显下降，成交量才会逐步回升，市场才能从大幅波动中企稳。”

潘石屹  
房价要反弹 只会“越走越危险”

日前，针对部分开发商期待的“金九银十绝地大反弹”，SOHO中国的董事长潘石屹泼了盆冷水，称在供应量大增、政策又不放松的前提下，楼市实现“金九银十”可能比较困难。

他指出，在租售比如此低的情况下，房价要反弹，只会“越走越危险”。但他认为，即便9、10月份继续上涨，也不会有更严厉的政策出台了，“只要执行‘国十条’问责制就行了”。

董藩  
为何打压楼市房价？没有房地产中国不保

日前，北师大房地产研究中心主任董藩在首届世界华商地产论坛上放言：“总体上看，中国政府、学术界、舆论界关于房地产的80%的观点都是错的。”国外学术界和媒体关于对中国房地产市场的大部分判断更是可笑！但是，所有这些错误的认识、判断一直并继续影响着中国的决策，如果不加以校正，不但会导致经济二次探底，还会进一步激化社会矛盾，降低民众对政府的认可程度，把中国引向危险的境地。概括起来就是：没有房地产中国不保。”

牛刀  
中国 95% 的白领被高房价边缘化

日前，著名财经评论人牛刀对自己被网上评为“深圳特区30年10大最具争议的人物”颇为感慨，他说：“我在深圳九年，有4年处在高房价时代。

这四年也是全国大中城市房价暴涨的四年，更是中国白领被都市边缘化的四年。一个年轻的大学毕业生，月薪不到3000元，房租就要去掉一大半，不用说什么买房子，就是积累能够成家的财富，也不知是猴年马月的事。一个都市，必须给年轻人提供创业的环境，而不是压榨年轻人。

年轻人要有压力，但这压力应来自对事业的追求，来自对创业的激情和渴望，而绝不是背负着房奴、卡奴等巨大压力。深圳的白领只要打拼一年以上，很难发现他们脸上还有昔日的笑容。”



趣味建筑

令人惊奇的“树屋旅馆”

美国加州的波斯特农场旅馆，坐落在太平洋沿岸悬崖的大树上。别看这“树屋旅馆”外观不怎么样，内部可是装潢唯美、设施一应俱全，客人可以在绿树环绕、温馨舒适的客房内好好放松。尤其是在房内向窗外眺望，景色超棒哦！不过，一想到晚上是睡在悬崖上，而且还是树上，一定会有很刺激的感觉！



特别观察

从4月16日至今楼市调控满150天了，中国房地产经历了观望、回落和回暖三个阶段。进入9月，在“金九银十”的造势下，排队买房的盛况重现江湖，开发商窃喜，楼市可能回暖？而老百姓嘀咕的则是房价咋还不回落？日前，《人民日报》又郑重发出关于“调控已到关键期，不可动摇”的声音，让各怀心思人们的目光不约而同地盯紧了京沪杭深广等一线城市。

新政150天 楼市调控效果如何？

随着各项政策的落实和相关配套政策出台，调控取得了初步成效。但近期一些地区超乎寻常的回暖迹象，也使人们对政策的长期效果感到忧虑。对此，让我们来看看具有代表性的五个标杆城市的调控果效如何？

北京：  
知名房企领涨，呈现“二八定律”

当下北京楼市最热的话题就是“涨价”。除了日前万科长阳半岛涨价受到普遍关注，舆论沸沸扬扬之外，保利地产旗下的保利茉莉公馆以及一些知名房企涨价也几成定局。

实际上，目前北京楼市已出现了明显的二元化现象：少数低价开盘楼盘支撑成交量，大量中高端楼盘价格僵持支撑房价。数据证明了这种分化：“金九”的前12天，即9月1日至12日，北京楼市总共有8个楼盘在售，7个项目成交均价均低于2万元/平方米；同时，远洋山水、钓鱼台七号院、保利垄上、富力十号、御香山等高端楼盘，则皆在提价楼盘名单中。

某资深业内人士认为，一旦目前的反弹趋势得到各方的认可，市场可能会出现量价齐涨的“熟悉一幕”。

上海：  
房企比较实际，报价不愿超过4月份

“我们正在研究周边楼盘的定价，如果卖14000元/平方米，房子可以很快卖完。但如果卖16000元/平方米，就很难说了。”一位不愿透露姓名的大房企销售总监说。

上海人做生意比较精明实际，在房地产业也不例外。既不愿意把价格定得过高导致滞销，又不愿看到楼盘因定价过低而成为“日光盘”。据了解，上海楼市目前正出现房价涨跌互现的格局，在一些开发商继续降价促销的同时，也有一些开发商开始回调售价。不过，截至目前，上述上调售价的楼盘最新报价依然要比4月份低。

新政两个月后，上海房价就开始下跌，第一个打破僵局的是绿地。绿地蔷薇九里的售价较新政前调低了3000元/平方米，优惠立竿见影，蔷薇九里成交将近600套公寓。

杭州：  
像是房企福地，8月主城区量价齐升

杭州似乎是开发商的福地。杭州主

城区共成交商品房3584套，环比上涨五成，创近4个月新高。8月以来，保利东湾推出的110套房源被一抢而空，开发商临时加推171套，当日也几乎全部被预定。房企赚得盆满钵满。

有业内人士认为，一些需求积压到一定程度就会爆发，尽管目前杭州成交量强劲复苏，但开发商并未越触政府调控政策的高压线。不过还是有专家警告，房企不能因为成交量回升就趁机涨价，那样可能导致一轮更为严厉的调控。

深圳：  
量价齐升的局面同样上演

据了解，随着市场人气上升，目前深圳楼盘价格环比涨了6.9%。

从8月份开始，不少楼盘都已经开始小幅涨价，如保能的太古城项目，6月份对外宣传的推广价是3.5万元/平方米，而现在的价格已提升到了3.8万元/平方米。

业内人士表示，量价齐升一方面是因为深圳市场现货供应量少，另一方面是因为刚需旺盛。此外，深圳三十周年效应引发了不少规划市政、轨道交通的利好，这都让开发商对后市预期乐观。

广州：  
低开高走再现彻夜排队

据《每日经济新闻》记者调查，尽管8月以来广州降雨不断，但依然无法阻挡购房者的热情。上周末，万科在广州的某项目楼盘二期正式开售，许久不见的彻夜排队局面再次出现。多位业内人士表示，新政后的一段时间，广州楼市价格没有下调，也没有上扬，但从7月份开始，随着量的上涨，价格也开始出现上扬的趋势。随着彻夜排队现象在广州上演，不少人开始担心，业内更是猜测，若房价继续上涨，或将引来新政再次出台。



海外楼市

美国将进入租房时代？

最近，美国一个网上调查结果显示，只有72%的受访者表示需要拥有住房来实现经济目标。这一比例比今年年初下降了5%。《时代》周刊、《新闻周刊》和《华尔街日报》等媒体纷纷撰文反思美国人往昔的购房情结。

房子被套 房价缩水

在美国，拥有住房曾是美国梦的核心，是美好和成功人生的象征。然而金融危机爆发后，四分之一的自有住房沦为负资产房，越来越多业主因无法偿还房贷而被收回房子。这一切都在动摇美国人的买房信心。

被房子套住了，没法卖房子，因为房子的价值已经大大缩水。媒体质疑，美国人是否过分夸大了自有住房这一梦想，从而作出不切实际的消费和投资决定。

房屋不再是必需品

调查结果还显示，27%的租房者表示对购房毫无兴趣。在希望未来能购房的租房者中，有68%的人表示至少要两年后才会考虑买房。

曾几何时，美国人习惯将自有住房看做是家庭的经济支柱。在他们看来，前面有草坪、四周有围栏的房屋不仅是美好的居所，还是毫无风险的绝佳投资，现在这样的日子已经一去不返。许多经济学家估计，在可预见的未来，美国人将住房看做家庭储备金的日子将结束。

有一位美国专家指出，美国自有住房率的下降有部分原因来自代际差别。如今，刚好大学毕业的婴儿潮一代，身负大笔助学贷款债务他们租房的时间会更长，这不仅因为他们的经济现状决定了必须如此，还因为租房方便地域间的流动。

还有一位经济学家直言，未来房屋将不再是美国人的必需品。随着失业率居高不下，未来一代未必有能力支付首付，房屋租赁时代即将来临。

日本房产税有征也有减

日本从1950年开始征收房产税，是房产税制度最为成熟的亚洲国家。

目前日本与房产相关的税收主要包括不动产取得类课税、不动产保有类课税和不动产转让所得类课税三大类，涵盖了获取、保有和转让不动产的全过程。

征收房产税比较严格

不动产取得类课税在不动产买卖、赠与、交换、改建后，所有者均有义务缴纳，土地和住宅的不动产取得课税率为3%，非住宅类建筑取得课税率为4%。

不动产保有类课税主要由物业税和都市规划税两部分组成。物业税是地方税，在房地产领域，物业税征收对象主要是土地和建筑两个部分。目前，日本的物业税标准税率为1.4%，都市规划税的税率上限为0.3%。

不动产转让所得类课税是不动产转让或出租获益部分的课税，包括所得税和居民税两种。保有五年以上的房地产转让收益所得税税率为15%，居民税税率为5%；保有五年以下的房地产转让收益所得税税率为30%，居民税税率为9%。

日本在不动产取得、保有和转让各个环节建立的这样一套相对完善的税制，不仅为各级政府提供了税收来源，还为抑制投机、保障房地产市场稳定起到了积极作用。同时各种税制均按纳税主体的情况而采取差别税率的做法，也兼顾了社会公平。

减免房产税也有妙招

同样，日本在不动产转让所得类课税中也采取了减免措施。如保有10年以上的住宅在转让时，收益金额在6000万日元以内的部分，所得税和居民税分别按10%和4%的税率征收；收益金额超过6000万日元的部分，所得税和居民税分别按15%和5%的税率征收。减免幅度真不小！

此外，房产税还发挥着调节房地产市场功能，如近年来在房地产市场低迷的情况下，日本又推出了不少减税措施，以刺激房地产消费。

海南之心新亚洲游艇别墅——海岛玩家新境界



在3.39万平方公里的海南岛，拥有别墅早已不值一提。面对着岛屿四周的浩渺海洋，拥有游艇，畅游其间，才算得上真正会生活。海南之心，新亚洲游艇别墅，将“陆上别墅”和“海上别墅”完美融合，让业主对陆上生活和水上生活同时享有最大限度的操控权。在北纬20度的宜人海口，她提供

给尊贵主人的不仅是椰风海韵、阳光沙滩，而且是天人合一的全方位享受。

游艇别墅，崭新的舶来品

游艇别墅是舶来品，早在17世纪中

叶，游艇从英国皇室中开始流行。到了18世纪，游艇逐步发展并成为欧洲海洋国家的贵族、富豪夸耀自我、显示地位的一种象征。直到20世纪中叶，西方发达国家在第三产业中衍生出游艇俱乐部，解决了游艇的停泊难题，使游艇得到了蓬勃的发展。而游艇嫁接别墅，创造了一种崭新的生活方式，还要追溯到上世纪50年代。当时法国地中海沿岸的格力莫港整体开发。建筑师把它设想为“普罗旺斯式威尼斯”，但是更奠定她地位的是，小城里的4000多居民会把游艇停泊在家门口，以方便他们亲近大海。事实上，她现在是世界上最富有的游艇爱好者天堂。

比起地中海沿线夏季炎热干燥，冬季温暖多雨的气候。四季温差不大的海南岛则更适宜玩游艇。加之当下游艇产业在中国方兴未艾，越来越多新贵们尝试并学会了在蔚蓝色海洋上快意人生。与此同时，游艇别墅的建筑理念也逐渐被国人所接受。随着海南建设国际旅游岛的逐步推进。省会海口成为游艇产业的后起之秀。说起来，在海口建造游艇别墅的想法早在五年前就已经初具雏形。海口市中心两大岛屿之一的新埠岛上规划有游艇别墅。今年中期，

新埠岛海南之心别墅正式亮相，成为海口首个真正意义上的游艇别墅。

游艇别墅，打上海南烙印的建筑

如果别墅也参与进化，那么明天的尊贵居住的一定是游艇别墅。众所周知，海南岛的自然资源非常优越。开发商们在“靠海吃海”的惯性思维下，在一线、二线、三线海景地开发了不少别墅项目。大陆来的客人们震撼于美好的景致，纷纷花重金购置海景别墅。不过搬进千万元以上的豪宅后，真正“面朝大海”能够享受“春暖花开”的业主并不多。因为房子和大海之间缺乏相濡以沫的亲密关系。只是硬生生地把别处的建筑搬到了海边。至于那些看园景、看湖景的别墅则更缺乏海南特色。如何将别墅打上海南的烙印，才是开发商们值得思考的问题。还好有个别先行者，已经完美实践了具有海南特色的高端建筑产品——游艇别墅。

游艇别墅，拒绝高门槛

三亚、海口几乎同时有公司在做这项工

作，只是探索的方向各有千秋。三亚某别墅区，29栋别墅中有14栋带游艇码头，但价格高得令人咋舌，每平米近10万元、8800万/栋起。这样的价格体系说明开发商还是将游艇当作豪富们炫富的玩具，未曾领悟这项风靡全球海上运动的真谛。

与三亚相比，海口发展游艇产业的优势更明显，游艇别墅的价格也更加亲和。面向琼州海峡的新埠岛海南之心，在示范区建有140个泊位的游艇码头和配套全面的游艇俱乐部。紧邻这些，还建有200栋别墅。这种设计理念为今后游艇别墅业主们出海玩艇、海钓、深潜提供了最大的便利。据了解，这种别墅的单价仅为每平方米两万多元左右，性价比超高。而且148-306平米精致户型有效控制了总价。这些做法表达了开发商推广游艇生活的崭新理念，创造了更加亲民的玩艇门槛。

在海南之心的介绍里能读到这样一句话“海岛玩家新境界”。的确，无论是在海南这个大岛上，还是新埠岛这座小岛上，都亟待开创一个崭新的境界。一个与海岛融合的建筑产品的新境界，一个打破人与大海疏离关系的新境界，一个给海岛玩家创造自由空气的新境界。