

资讯在线

银监会：不松房贷调控力度 严管地产开发贷款风险

中国银监会日前召开 2010 年第三次经济金融形势通报会，银监会主席刘明康在会上就房地产调控问题强调，要坚持调控力度不放松，保持政策稳定性和持续性，加强房地产开发贷款风险管理，并指出，政府融资平台、房地产、过剩产能等领域的信贷风险值得关注。

会上专门就银行信贷风险提出了四大监管要求：一、加强地方政府融资平台贷款管理；二、坚持调控力度不放松，持续深入开展房地产及相关行业贷款压力测试；三、继续严控“高耗能、高排放”过剩产能、落后产能等“三类”行业项目的授信；四、严禁各种形式的“拉存款”行为，取缔各种存款中介。

海南：首届旅游地产策略营销研讨会论剑楼市

7月15日至16日，中国旅游地产服务集团携手克而瑞中国、易居房地产研究院、全国房地产经理人联盟、海南分盟共同举行《2010上半年海南房地产市场运行报告发布暨首期海南旅游地产策略营销研讨会》。

中国旅游地产服务集团总裁丁祖昱就上半年全国房地产市场运行态势做了精彩的主题演讲。会上还发布了《2010上半年海南房地产市场运行报告》，报告指出，预计调控政策已探底，趋稳将是下半年政策的主调，随着价格下行压力日益增加，海南旅游地产开发竞争将愈发激烈。另外，会上还论剑地产和搜索平台的合作是一种新型的有生命力的营销手段。

名人侃房

李稻葵 房地产调控应向供给管理

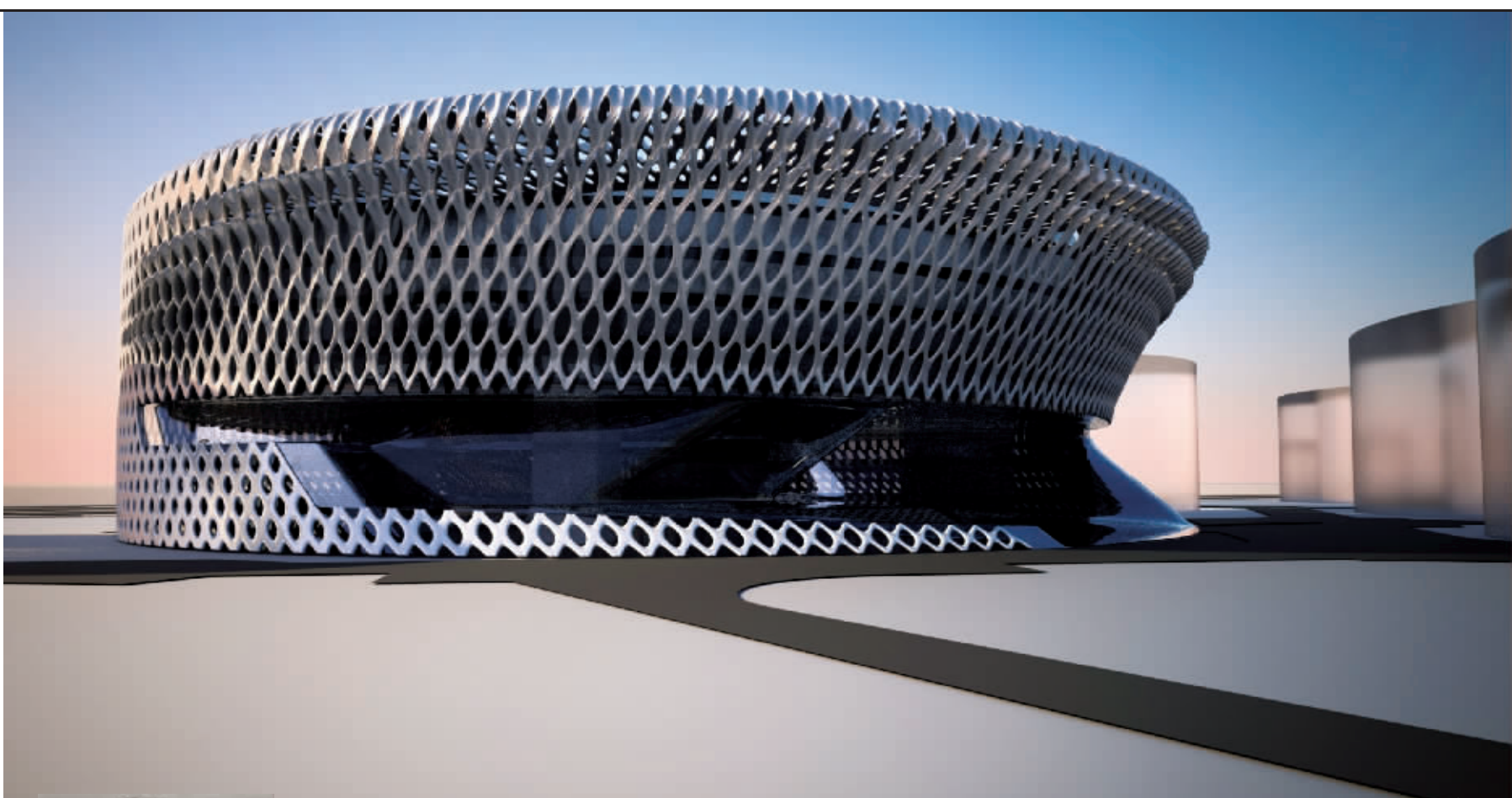
对于目前的房地产市场调控，央行货币政策委员会委员李稻葵日前表示，房地产调控应该坚持，但方向应该有所调整。由需求管理转向供给管理，即由控制投资、投机的需求转向想办法促进地方政府加快公共住房建设。此外，李稻葵还表示，下半年中国经济增速下滑是不争的事实，这主要是因为翘尾因素和我国刺激性政策的到期。他认为，未来政策的重点在于提升民间投资。

任志强 房企不看短期，看长线

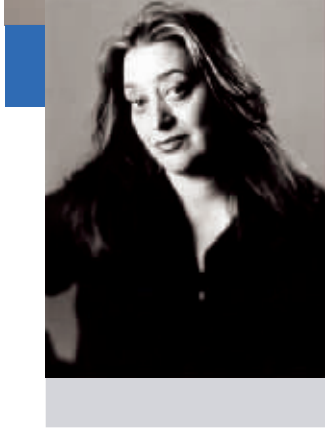
日前，华远集团董事长任志强针对万通集团董事长冯仑“房地产投资是长期投资，是乐观者的投资，悲观者只能炒股票。”的说法表示认可。他说：“一般房地产项目从拿地到预售要4年-5年，我们看的是长期，因此我该买地买地，该盖楼盖楼。今年房地产市场不好不等于大家不过日子了，未来看好就行了。”他还认为：“从长期看，中国经济一定是向好的，有这么多转移人口，这么多市场机会。我倒是希望房价跌得凶一点，每次房价跌得凶一点的时候，一定是体制改革快一点的时候。”

韩令国 贯彻好调控就足以撼动高房价

著名财经评论员韩令国认为，据日前 CCTV《经济半小时》栏目公布的调查结果可见，房地产新政实施三个月来，各地房价未见松动。有媒体报道多个地方对新政落实不到位，甚至在一线城市出现除中行以外，其他几大行均有为三套房贷松绑的现象，而住建部、银监会对此的回应是要坚定贯彻楼市调控。由此可见，开发商不差钱，地方政府贯彻调控“难坚定”，中央政府对调控仍未放松。因此，目前的僵持局面也注定将持续，直到双方有一方肯让步为止，最终的房价是涨是跌，还要看哪方的承受力更强。



哈迪德设计的民事法院



编者的话：20-21 世纪世界有十大建筑师，令一个多世纪的建筑史变得尤为壮观，历史会永远记住他们。本刊从上期起逐个介绍这十位建筑人杰及其建筑设计风格。

20-21 世纪世界十大建筑师之二：扎哈·哈迪德

扎哈·哈迪德是第一个获得建筑界世界最高荣誉普利兹克奖的女性，被誉为当今世界上最优秀的“解构主义大师”。哈迪德曾带领她的团队获得了世界多个最顶尖的建筑设计竞赛殊荣；西班牙巴塞罗那的大学和会议大楼建筑，中国广州的歌剧院，德国斯特

拉斯堡火车站，丹麦哥本哈根艺术博物馆，美国辛辛那提艺术博物馆，伦敦 2012 年奥运会水上运动中心等。2010 年 6 月 17 日她被联合国教科文组织任命为和平艺术家。哈迪德的设计大胆运用空间和几何结构，空间在她手中就像橡皮泥一样，任由她改变形

状；落差极大的地板，倾斜的墙壁，高吊的天花等等，故被称作“解构主义大师”。与此同时，她也在一些“随形”和流动的建筑设计方案之中流露出贴近自然的浪漫品位。2008 年 3 月哈迪德设计的民事法院传达正义的内涵，将成为马德里城市综合的总体规划中枢纽点。

建筑世界

“史上最严调控政策”实施三月有余，楼市似乎有了一定的抗性，久久维持跌跌不休。这也使得市场内流淌着浓浓的“赌博”意味，有人赌调控政策不长久，也有人赌楼市将迎来新一轮反弹。正因为此，来自政策面的一点风吹草动都会被无限放大。7月初，市场风传相关部门已开始积极准备新的房地产调控政策，并将在第三季度发布。而土地出让金再提一成则成为舆论“爆出”楼市再调控的最好凭证。就在“再调控”论几乎板上钉钉时，住建部政策研究中心副主任王珉珉予以否认，表示并不存在第二波楼市调控的说法。这一系列的波折，使“二次调控”论无疾而终。

特别观察

楼市“二次调控”有点一厢情愿？

楼市量跌价滞 调控尚未成功？

新政三个月后，冷清的楼市并未改变房地产开发商的强势地位。开发商依然只是在“小打小闹”地进行促销，购房者仍处观望。开发商在如今“卖不到好价格”的情况下，只参加展会，不推新的房源。日前刚落下帷幕的第 27 届上海房交会再次印证着这种沉重的胶着状态和掺杂于其中的诡异气氛。从目前的行情看，虽然保利、绿地、复地等少数开发商仍举降价大旗，但过去两个月，并无更多开发商跟进降价，业界预计 7 月和 8 月的上海楼市仍将呈胶着状态。而在深圳市场上，根据央视的调查报道，楼市事实上并未出现实质性松动，许多开发商只是在表面上打着降价旗号。甚至广州楼市上周还有近两成商品房在涨。

经济增速趋缓 调控陷入“两难”

日前，复旦大学房地产研究中心主任尹

伯成教授认为，房地产调控政策可能会出现这样的情况：虽然中央政府希望调控真正产生效果，但地方政府、开发商乃至银行业都不希望楼价真的下降，所以房价只要不再像去年那样非理性上涨，“或许，在部分人看来，调控效果就已经达到了”。尹伯成说：“现在开发商心里有着自己的‘小算盘’，他们知道，成交量不断萎缩乃至房价下跌，会造成地方政府财政收入、转让土地收入的下降，首先害怕的就是地方政府，银行方面也会受到影响。在某种程度上，现在的房地产行业已经绑架了地方政府。但如果不调整，各方面就无法交待，政府政策的公信力也无法保证，更无法‘取信于民’。目前，下半年经济增速趋缓预期加大，调控陷入‘两难’的格局在所难免。”

“二次调控”尚早 真正落实为宜

从现状看，很多地方政府，就在贯彻实施具体的细则上并不怎么积极，而更多的地方政府则是态度暧昧。所以，现在最关键的就是执行力度，这也是国家相关部门最需要注意的地方。那又如何走出“两难”局面呢？国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松给出的答案是“等”。尹伯成认为，正因为新国十条似乎还没

有在地方政府得到全面彻底地贯彻和实施，所以现在并不是讨论是否需要“二次调控”的时机。薛建雄认为，从目前的成交量下降的行情看，实在没有必要进行“二次调控”。但由于成交量持续低迷，在楼市传统金九银十行情的带动下，9 月和 10 月的楼市需求可能会迎来大爆发，届时就需要相关部门具体斟酌了。

北京理工大学教授崔新生认为，从根本上看，现在的问题在制度设计或体制上的不合理，甚至这么多年来根本没有突破。一是社会游资在房地产市场的投资冲动无法改变；二是地方政府依靠土地获取大量受益的冲动没有改变，即外界所说的土地财政政策。如果不能在这方面进行强有力的改革，即使再出台第二套、第三套政策，效果或许都还是有限的。

房价若不降 房产税来助？

值得注意的是，现在 4 月以来积压下来的购买力及对人民币升值的预期，为 9 月和 10 月份楼市的大爆发埋下了种子，届时如果需要二次调控，恐怕就要通过正式征收房产税来进行调整了。尹伯成认为，在短期内，甚至一两年内房产税出台的可能性已经越来越小了。



品味人居

解密盛高·荣域 臻藏稀缺海岸

——2010 年上半年海口销售冠军项目荣誉展示



臻藏珍稀海岸，收藏无价之宝

如果说盛高·荣域的高贵品质犹如天生丽质的公主，那么珍稀的海岸线就是公主美艳惊人的华丽裙装。海南岛拥有全国最丰富的海资源，但一线海景资源却是非常稀缺的，海口市区内的一线海景资源则更是弥足珍贵，拥有一线海景资源的项目屈指可数，并且具有良好的升值潜力。盛高·荣域位于海口市区内最稀缺的一线海景宝地上，小区临海而建，北面直面琼州海峡。它拥有着弥足珍贵的一线海景资源：广袤大海、宽阔蓝天、碧水银沙、椰风摇曳。盛高·荣域项目的珍稀一线海景楼王单位具有最佳的观海视觉角度。在家中的超大观海阳台上极目远眺，白天碧海蓝天，海天一线，心情豁然开朗，舒适无比；傍晚夕阳落霞齐晖，金

寻梦享生活——度假由此开始

盛高·荣域的亲海生活，是多数异地高端度假群体的首选——推窗沐海、凭栏眺海、亲海呼吸、浴场畅游……感受海南灿烂的阳光，体验没有寒冷的冬季。

口安家，推窗就能看到海的那种。在得知盛高·荣域推出楼王单位的当天，我就马上订了一套视野、景观最好的单位。拥有这样的房子，是可遇不可求的，位置好，交通便利，建筑又漂亮，更重要的是户型赠送面积特别大，堪称海口的豪宅了。现在房地产市场比较冷，但我认为这恰恰是收藏像盛高·荣域这样的超价值产品的时候。”

梦享的生活，从盛高·荣域开始。

随着城市的发展，市区稀缺的海岸线已经变得不可思议，拥有一线海景的市区项目也显示出其非同寻常的价值。在通货膨胀严重的负利率时代，具有真实价值的资产才最具保值、增值的能力。盛高·荣域一线海景楼王单位，收藏珍稀海岸线，收藏精致的梦享假期！延伸阅读：盛高·荣域位于海口市以教育、居住为主的综合性片区——海甸岛北隅，西侧与政府重点打造的千亩白沙门生态公园为邻；北面直面碧波万顷的琼州海峡；距离市中心仅 10 分钟车程。优越的环境、便利的交通、完善的生活配套是盛高·荣域得天独厚的外部优势。项目占地 438 亩，整体容积率仅为 0.75，超低密度的社区给您带来无限舒适的居住环境。目前项目在售楼位为社区一线海景公寓楼王单位——“双庭院·海 HOUSE”，全部为 150m² 的板式洋房，户户拥有超大大户花园、特色双庭院，尤其是每户的超大观海阳台让您爱不释手。

岛居新风

康馨花园 冲击国际岛居生活物管新标杆

7月17日，行宏·康馨花园与万国大都会酒店合作签约仪式暨新闻发布会在万国大都会酒店大堂举行，康馨花园聘万国大都会酒店管理有限公司担任物业管理顾问。在诚恳地致辞之后，双方领导郑重签下战略合作的隆重一笔，现场众多康馨花园的业主和媒体记者见证了这一重要时刻。

据悉，签约后万国大都会酒店管理有限公司将全面介入指导康馨花园的物业管理和服务工作。康馨花园导入五星级酒店式物业管理和服务模式，必将全面提升其物业服务品质。笔者认为，二者的合作可谓是强强联合，有效整合了管理、服务、技术、人力等各种资源，为打造五星级酒店式的高品质高尚住宅区奠定了坚实的基础。这标志着海南行宏于国际旅游岛战略发展格局下物业管理工作的创新与全面升级，在国际岛居品质生活的践行上迈出了重要的一步。

万国大都会酒店负责人表示：“万国大都会酒店非常重视这次与康馨花园的合作，特选用了精兵强将，组成一个专业的康馨花园物业管理顾问服务团队，将严格按照五星级酒店的服务标准，全力辅助提升康馨花园物业的管理和服务工作。”

业内人士据此认为，行宏康馨花园与万国大都会酒店的合作，可看成是其完善客户服务体系的一个战略举措，而行宏康馨花园如果成功把酒店服务理念全面引入其物业管理工作中并能较好地执行，无疑将为海南物业管理模式和理念的完善和升级注入全新的活力，冲击国际岛居生活物管新标杆。

Advertisement for Hengtai Decoration (恒泰装饰) featuring a photo of a modern interior and contact information.

Advertisement for Hengtai Decoration (恒泰装饰) listing project address, designer, and materials.

Advertisement for Hengtai Decoration (恒泰装饰) providing contact details and services.