

博闻圈子

财政收入多 不能多建点保障房吗?

□ 朱大鸣

日本内阁府日前公布的数据显示,二季度日本实际国内生产总值按美元计算为12880亿,而中国刚刚公布上半年的经济数据,二季度国内生产总值按美元计算为13390亿,日本经济总量已经落后于中国。据近日财政部公布数据,2010年前七个月的收入抵得上2007年一年,而全年有望成为全球第二大财政经济体。

财政收入过多,意味着政府掌握的资源越多,私人掌握的资源就越少。而当前成功的经济模式证明,通过市场基础性配置资源是基本的手段,只有在宏观层面上,政府才能通过各种措施来调节经济,防止市场失灵。如果政府掌握太多的财力物力,势必对市场进行冲击。

财政收入无非是通过税收和土地出让金等形式获取的。有研究表明,在多数国家,劳动收入占GDP60%左右,而中国只占到42%多一点;与此形成鲜明对比的是,多数国家用于医疗、社会保障、教育和就业服务的开支要占财政支出的一半以上,而中国这方面的开支仅占财政开支的28.8%。

这一轮房地产调控,国家的意思是调控的同时增加房地产土地供应,改变房地产市场预期,从而达到遏制房价过快上涨的目的,为此上半年国土部给保障性住房(包括经济适用房和廉租房)用地供应量同比增加99.2%,住建部今年注入财政600亿元建保障房。然而令人疑惑的是,为何这么久了只见“供地”,不见“供房”?日前,据《中国青年报》报道,为什么大家都没有感觉到保障房的供应明显增加?网上热议经适房的申购为什么还是那么难?因为各地名义上的保障房也建了一些,但还不够做变通的福利房分配的,就是说名义上供应了保障房,实际上建设的却是伪保障房,很少有普通老百姓的份儿!

我们不能直接追求多大,更重要的是追求有多好。财政收入成为世界第二是好事,这说明国家有财力更多建一些真的保障房,真正做到取之于民用于民。不应该拉着保障房之类的大旗,去做让贫富分化越拉越大的事情,使多出来的财政收入加速变异,这是需要我们警惕的。



澳大利亚悉尼歌剧院

悉尼歌剧院在现代建筑史上被认为是巨型雕塑式的典型作品,也是澳大利亚的象征性标志。其坐落在悉尼港湾,三面临水,环境开阔,以特色的建筑设计闻名于世,它的外形像三个三角形翘首于河边,屋顶是白色的形状犹如贝壳,这些“贝壳”依次排列,看上去很像是两组打开盖倒放着的蚌,因而有“翘首遐观的恬静修女”之美称。

悉尼歌剧院设计大师约翰·乌松2008年11月在丹麦去世,享年90岁。乌松曾于2003年获普利策建筑奖,这一世界建筑最高荣誉是对他和他的杰作的最终承认。

建筑世界

资讯在线

发改委要求: 二三线城市房价要稳定

日前,国家发改委刚刚发布的36个大中城市房价数据显示,楼市经过4个月调控后继续上涨。7月份36个城市房价环比上涨1.61%,一线城市量跌价滞,部分二、三线城市新建商品房房价有所上涨。为此,国家发改委要求:“各地应继续做好稳定房价工作。”

值得注意的是,《人民日报》日前再次发表有关楼市言论,坚持楼市宏观调控政策不动摇。有媒体报道,住建部已经将一份标明“好的”和“差的”开发商名单提供给银行系统,国土部、住建部、央行等多部委开始展开“联合作战”,新一轮打击开发商囤地囤房行动开始。

(来源:扬子晚报)

数据显示: 一线城市消费者认为房价将下调

日前,国家统计局中国经济景气监测中心副主任潘建成宣布,与尼尔森公司联合开展的中国消费者信心调查显示,房地产调控新政对城市消费者房价预期产生显著影响,一线城市多数消费者认为房价将下调。

调查显示,城市消费者预期房价“上涨”的比重明显减少,预期“下降”的比重明显增加。其中一、二、三、四线城市消费者预期房价下降的比重分别为41%、30%、28%和28%,比一季度分别增加18.15、14和11个百分点。一线城市认为下降的比重已超过认为上涨的比重。

(来源:第一财经日报)

北京楼市: 销量轻微反弹均价继续下探

经过房地产新政后4个月的调整期,北京楼市近期出现了轻微反弹迹象。北京市房地产交易管理网数据显示,8月上半月北京除经适房和限价房外,成交住宅总量2339套,较7月同期增长9.7%,较6月同期增长54.8%;8月上半月成交均价为21580元/平方米,较7月同期下调了2.5%,较6月下调了3.27%。北京土地整理储备中心数据显示,截至8月上半月,北京市共出让土地136宗,其中新政后出让69宗,楼面地价出现明显下降。(来源:中国证券报)

众专家“舌战”中房协:楼市新政无需暂缓

日前,中房协副会长朱中一透露,中房协已多次“上书”国务院,土地购置、开发投资等指标均在下降,房地产上下游产业亦受波及,建议暂缓出台新的房地产调控政策。此举一经传出立即遭到了不少经济学家的反驳。

当前,房市调控来到了一个微妙时刻,作为房地产企业利益代言人,中房协提出的暂缓新紧缩政策出台的建议,引发市场关注,引来众专家对中房协的“口水战”。

中房协建言国务院“救市”

中房协副会长朱中一认为,建议暂缓调控政策。



缓调控的主要理由是因为看到“房屋交易量迅速下滑的情势,正从一线城市向二、三线城市蔓延。”今年上半年,全国土地供应完成计划还不到三分之一,在土地购置面积上,8个城市出现同比下降,其中深圳同比下降99.7%。土地供应不足和开发商拿地不积极,将可能成为影响2011年上半年房地产市场的大问题。为此,中房协“上书”国务院建议“救市”。

中房协建议地方政府“降地价”

中房协建议,地方政府应当调整土地出让底价,加快完成土地供应计划。换言之,就是建议地方政府降价卖地。除此之外,由于房地产紧缩性调控带来地方土地财政下降,进而影响了保障性住房建设任务的进展。对于住房保障工程建设进展滞后的问题,中房协建议,

除了加紧督察之外,更要让地方政府结合实际,将保障性住房和当地商品房、租赁房市场规划结合起来通盘考虑。

众专家反驳“影响GDP说”

针对中房协的建议,许多专家纷纷表示异议。著名经济学家樊纲说,GDP从年初预计的12%下降到预期增长9%,是经济增长正常回调的结果,“不要拿房地产投资下降影响GDP(国内生产总值)来吓唬人。”

经济学家易宪容日前表示,目前我国多个城市确实存在着连续数月电表读数为零的空置房现象,这足以说明投资性需求仍主导着当前的楼市。要促进楼市健康发展,由投资主导向消费主导转变是唯一通途,故必须坚持房地产调控不松懈,不要过于担忧楼市调控会影响GDP。

众专家否认“调控令经济二次探底说”

国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松日前表示,当前市场量跌价滞,正处于调整的第一阶段。今年四季度将是新增库存大量形成的时期,是房价出现真下调的时期。

中国社会科学院经济研究所宏观经济研究室主任张曙光称,楼市调控即便会影响一点经济增长速度,但这是必要的。

一些专家认为,当前房地产行业“捆绑银行”过重,造成银行坏账压力加大,房贷风险已经临界,银监会最近已数次警告这个问题。虽然楼市调控对上下游产业有所影响,而如果房价跌幅超过30%,楼市消费倾向会上升,将促进金融系统良性循环。巴曙松指出,楼市调控使经济陷入二次探底的可能性并不存在。

关注·聚焦·海南白马天鹅湾 海纳百川 诚聘地产精英

海南白马天鹅湾置业有限公司是一家由国内知名大型房地产公司控股的企业,注册资本1亿元。目前公司在海南已经储备多处土地资源,均计划近期开发,公司本着“以人为本、专业诚信、融入市场、创造价值”的企业理念,将以国家开发建设海南国际旅游岛的重大战略为根本,致力于与海口人民一起共筑美好海南,为中国的房地产业与城市化进程,做出积极的贡献。

海南白马天鹅湾项目系公司进军海南市场第一个真正意义上的高品质项目,项目位于司马坡岛、南渡江东岸,属于海口市江东组团,是海南省重点发展区域。项目与省委省政府办公用地隔江相望,毗邻海南政治文化中心。

项目总规划用地面积20万平方米,是南渡江司马坡江心岛的配套建设项目,规划建设集合度假型酒店、别墅、高层豪宅、相应商业配套的高端住宅上上城,本项目开工在即,拟于2010年12月面向海内外各界名流盛世开盘。

应聘岗位:

- 一、工程部 工程部经理 职位要求: 1、管理科学与工程类本科以上学历,中级以上职称,8年以上相关技术工作经验,担任过大、中型房地产建筑工程项目施工技术负责人; 2、具有对大型项目的策划、统筹和实施管理能力; 3、了解工程造价、预算控制及工程实施过程中的成本管理要求并能够运用; 4、有出色的沟通能力和领导能力; 5、有知名地产企业大型项目总工程师工作经验优先。 结构工程师 职位要求: 1、工民建专业本科以上学历,中级以上职称,5年以上结构设计及建筑工程施工组织管理经验; 2、熟悉国家及本地的相关法律、规定和设计规范,能妥善处理房屋结构设计中相关问题,具备施工现场处理问题的经验; 3、具有独立判断、分析和解决问题的能力,有较强的团队合作精神; 4、熟悉天正、CAD等专业软件; 给排水工程师 职位要求: 1、工程、给排水类本科以上学历,中级以上职称; 2、5年以上现场施工管理经验; 3、熟悉设计行业和业务,掌握设计工作流程,熟练运用office、Auto CAD等计算机软件系统; 4、具备较熟练现场处理、协调、沟通能力及技巧。 景观设计师 职位要求: 1、景观、园林/园艺、艺术设计类相关专业本科以上学历; 2、5年以上设计院独立工作经验或大型房地产公司相关工作经验,具有大型景观项目从方案到施工图的设计、组织管理经验; 3、熟悉苗木特性,善于现场布景,能独立组织景观项目的设计和施工工作,能有效的控制工期和景观实施效果; 4、责任心强,具有良好的沟通、组织、协调能力,善于团队合作。 室内装修工程师 职位要求: 1、室内装潢设计等专业,5年以上房地产精装修设计与现场管理经验; 2、熟悉装潢设计和施工标准与相关程序; 3、具备图纸审阅能力,能独立解决工程技术问题; 4、有较强的协调沟通能力。 档案管理员 职位要求: 1、工程管理、房地产开发与经营等相关专业; 2、1年以上工程资料管理工作经历,具备较强的沟通表达能力; 3、负责收集工程项目工程资料的整理、归档; 4、协助部门处理日常工作及工作计划跟踪; 二、财务部 财务部经理 职位要求: 1、40岁以下,本科以上学历,财务/审计等相关专业,中级以上职称,5年以上大、中型房地产公司财务管理工作经验; 2、熟悉财务相关法律法规,熟悉企业财务制度和流程; 3、精通招投标、采购、预算、合约,熟悉动态成本管理体系; 4、熟悉房地产企业融资手段,具有良好的控制财务预算与风险成本能力; 5、较全面的财会专业理论和一定的现代企业管理知识; 6、人品正直,责任心强,具有较强的领导和计划能力,表达、沟通和协调的能力。 三、开发部 文员 职位要求: 1、熟练掌握Office办公软件及规范类行文; 2、具备一定的房地产开发流程相关知识; 3、有同类工作经验者优先。 四、合同经营部 合同经营部经理 职位要求: 1、本科以上学历,房地产开发、工程造价等相关专业,拥有国家注册造价工程师证书优先; 2、5年以上房地产或大型施工企业管理经验,2年以上房地产工程成本管理工作经验,熟悉房地产开发管理、施工管理、项目管理等相关知识,掌握项目投资、工程造价、工程招标、合同管理知识,了解财务、法律等相关知识,具有较强的管理协调能力; 3、具有较强的谈判交涉能力、沟通能力、文字能力; 4、具有较强的责任心、敬业精神、沟通协调能力及团队合作精神。 合同经营部主管 职位要求: 1、法律相关专业本科以上学历,3年以上房地产企业法律合同审批、诉讼等相关工作经验; 2、有较强的沟通协调能力,有良好的职业素养,具有极强的分析问题、解决问题的能力; 3、熟悉国家法律法规,有扎实的理论和实践基础,具备高度的责任感和敬业精神。 五、销售部 策划经理 职位要求: 1、3年以上房地产行业相关工作经验,2年同岗位经验,具有大型房地产高档项目操盘经验; 2、熟练掌握市场、建筑产品、销售策略执行与广告的整体流程; 3、独立完成出色的策划报告; 4、较好的语言、文字表达能力,很强的公共组织能力和执行力,较强的沟通及部门协调能力; 5、熟悉计算机操作,擅长资料搜集、分析、提炼、演示文稿操作。 6、有成功案例者优先。 销售经理 职位要求: 1、3年以上房地产行业相关经验,2年同岗位经验,具有大型房地产高档项目操盘经验; 2、能独立制定销售方案、计划,并积极配合策划做好销售执行工作; 3、语熟楼盘的推介,善于组织管理销售团队; 4、善于掌握客户需求,发掘及跟进潜在客户,并带领团队做好对客户的追踪、联系; 5、负责市场信息的反馈,定期对销售数据及成交客户资料进行分析评估,提交销售总结报告; 6、有成功案例者优先。