

社科院发布 2011 年《住房绿皮书》 房地产毛利润率 55.72%

大中城市房价三成泡沫

据新华社电 中国社会科学院和社会科学文献出版社 12 月 8 日联合发布了 2011 年《住房绿皮书》——《中国住房发展报告(2010~2011)》。绿皮书由中国社会科学院财政与贸易经济研究所、中国社会科学院城市与竞争力研究中心完成,属国家重大社科基金阶段性成果。绿皮书预测指出,2011 年预计住房市场继续调整,稳中有降;同时,明年我国经济面临滞涨风险,住房的投资作用将被弱化。

抢地盘

802 家上市公司涉足房地产

绿皮书指出,近年来,房地产市场呈现出爆发式增长的势头,A 股上市公司中,涉及房地产业务的公司数量直线上升。仅 2009 年就有近 30 家房地产公司通过定向增发资产置换方式借壳上市。房地产业务已成为 A 股市场分布最广泛的行业,不仅房地产类上市公司为数众多,而且涉足房地产领域的非地产公司也为数众多。据统计,按照深、沪两市分类的 20 个行业中,除去房地产、金融保险以外的全部 18 个行业都有行业内公司涉及房地产业务。

其中,通过股权投资和关联企业直接涉足房地产业务的上市公司(含房地产业上市公司)802 家,占 1300 多家深市 A 股主板和沪市 A 股上市公司的 60.53%。收入中有房地产贡献的前三位是:综合类公司 19 家中 15 家涉足房地产业务,占 78.95%;35 家建筑与工程业的公司中,24 家通过销售房地产取得收入,占总数的 68.57%;批发和零售行业 73 家,占行业 114 家公司的 64.03%。

泡沫多

35 个大中城市平均为 29.5%

绿皮书指出,通过对 2010 年 9 月全国 35 个大中城市二类地段(城市一般地段)普通商品住宅集中成交价的对比分析发现,全国 35 个大中城市二类地段普通商品住房平均房价泡沫为 29.5%。

泡沫指数	城市
50%以上	福州(0.703)、杭州(0.669)、南宁(0.668)、青岛(0.558)、天津(0.542)、兰州(0.534)、石家庄(0.520)
30%至 50%	北京(0.496)、深圳(0.485)、武汉(0.481)、长春(0.473)、宁波(0.444)、哈尔滨(0.417)、大连(0.400)、贵阳(0.369)、上海(0.365)、郑州(0.346)、成都(0.300)
10%至 30%	南昌、济南、合肥、西安、广州、昆明、西宁、长沙
10%以内	南京、重庆、太原、呼和浩特、沈阳、厦门、海口、银川、乌鲁木齐

压力大

绝大多数城市“超标”

绿皮书指出,按照国际通行做法,月度偿付率的最高线是 30%,超过这个线的家庭属于低收入家庭,这类家庭一般要采取租房而不是买房的做法。如果参照国际通行做法,目前国内绝大多数城市的月度偿付率都超过了最高线,只有呼和浩特和重庆等少数城市是例外,在近两年的时间里,月度偿付率在绝大多数月份保持在 30%以下。

而我国银监会的规定是,月度偿付率不能高于 50%。如果参照此标准,长沙、济南、南京等近

一半城市在大多数月份里符合中国银监会的规定。

月度偿付率较高的城市主要集中在北京、深圳、上海、广州等一线城市。最高的是北京,大多数月份的月度偿付率竟超过 100%。绿皮书认为,这样高的比重部分原因可能是北京房地产市场的投机成分过重,将房价推高到本市居民无法承受的地步。

值得关注的是,重庆的月度偿付率是仅有的几个处于 30%以下最低的城市之一,也是唯一的一个大型城市。

牟暴利

平均达到55.72%

绿皮书分析认为,国内众多企业集中投资房地产行业的原因,一是相对较高的行业毛利率。2009 年,我国房地产行业的平均毛利润率为 55.72%。即便遭受金融危机的冲击,2009 年房地产行业仍大受其益。二是预售制降低资金门槛,方便风险转嫁。三是民间投资渠道窄,经营环境差。虽然国家出台了鼓励民营资本的“新 36 条”,但具体执行和国有资本已形成的既定利益格局,事实上使民营资本难以真正进入。一些地方政府甚至以重组整合的名义将民间投资挤出煤矿等资源性领域,使大量的民间资本难寻出路。

为此,绿皮书提醒,当前中国应警惕经济房地化化的风险。首先,经济房地化化将导致社会资源短期向单一行业集中。从短期看,上市公司的财务报表看似好看,但从长远看会削弱上市公司的竞争力,其危害显而易见;其次,将阻碍产业升级,加大产业结构调整的难度。房地产行业涉及 60 多个行业,尤其对钢材、水泥等需求巨大,房地产业的发展将刺激这些产能过剩的行业产能扩大,不利于转变经济发展方式;最后,经济房地化化将助长投机心理,吞噬企业家精神,掏空未来 30 年中国经济增长的基础。



教你一招

“土办法”但这些是验房利器

一套房子=大量的砖瓦材料+大笔的金钱投入+业主的所有心血,可以说房子的每一砖每一瓦都是业主心之所系。但是近来关于房屋质量的投诉还是屡见不鲜,业主如何才能保护自己的合法权益呢?利用七大购房利器,收房验房轻松搞定。

●榔头 其用途如下:在新建房屋主体结构验收中,可以拿小榔头轻轻敲击已经初步粉刷的墙壁,听到“空空”的声音,说明此处水泥砂浆未抹均匀或用量不够,内墙面抹灰层部分开裂、起砂,这些情况都说明房屋质量不合格。如果听到沉闷的碰击声,则说明质量没有多大问题。

●手电 用途是勘察房屋主体结构方面,看墙壁是否平直,有没有凸出或者凹陷的部分。用手电抵住墙壁底部,往上照去,出现阴影的部分就是有问题的地方。同时还可以在烟道、通风口中用手电查看是否存有建筑垃圾。

●打火机 验房时,一般在厨房、卫生间的排气通道上都已经预留的孔洞,通过使用打火机可以检测排气通道是否正常。

●卷尺 它在验房时作用很大,可用来测量顶梁、窗框、卫生间高差、层高和房屋面积。

●笤帚 未使用过的油漆刷,小的扫地笤帚,它们有何用途呢?主要是为了清扫地面与墙壁夹角处的建筑尘土,千万别小看这层尘土,清理完之后有可能会看到裂缝、坑洼,有甚者还能发现钢筋露在外面!在精装修的房子里,清扫地面的灰土之后,看看是否有地板破损、裂缝等问题。购房者记得要把发现的问题做记录,拍照为证也可以。

●软管 一般在验房时,水电都已经开通。业主可打开每个水龙头查看是否有水流出,用容器盛些水再倒入每个排水管口中,直观判断排水管是否通畅。如果给水正常,软管就能派上用场。验房时,先给软管中注水,再将软管两端分别置于客厅、卧室地面两侧以及对角位置。等到软管内的水不再晃动时,在两端水平位置靠墙处进行标注,使用卷尺来进行测量,如果两端高度误差在 0.5cm 以内,对装修不太影响。如果两端或者对角误差超过 0.5cm,那么说明地面平整度很差,应要求施工方进行整改。

●眼镜 这里的眼镜,实际上是精准地查找问题所在的意思,是要业主凭借眼力来观察地上、地下远近粗细等各物。(东平)

家装参谋



卫浴细节 请你关注 “小贴士”

在这个装修旺季,选购和安装卫浴间的用品细节方面是需要注意的。

选好马桶也应“因地制宜”

购买坐厕类洁具要注意冲水方式和耗水量,坐厕的冲水方式常见的分为直冲式、虹吸式和冲落式三种。防臭节水的虹吸式和冲落式已经成为市场的主流,虹吸式属于静音坐厕,不容易反味,冲落式下水管道比较宽,冲力较大。

对于楼层较低的住户,最好选用冲落式,因为低楼层管道比较短,冲落式冲力较大,所以低楼层选用冲落式比较合适,虹吸式采用管道真空的原理,比较适应高层。

■小贴士:马桶底部切勿用水泥砂浆填满内部,如果座斗是藏到地砖下面的,座斗周边须留有 2 毫米的空隙,空隙要用玻璃胶填干,否则就会发生水泥热胀冷缩,损坏产品。

浴缸最好在铺地砖前挑选

浴缸一般包括“裙边浴缸”和

“无裙浴缸”两大类,目前市场上“裙边浴缸”已经成为绝对的主流。浴缸按其制作材料分为普通钢板浴缸、亚克力浴缸、铸铁浴缸、贵妃缸等,一般来说,普通钢板浴缸清洗容易,造型较单一;亚克力浴缸造型较丰富,但寿命短些、老化后不易清洗;铸铁浴缸使用寿命长,档次高,但是价格较高,搬运、安装较麻烦。浴缸的配件与坐厕、面盆配件一样,不同的浴缸需要不同型号的配件装置,其作用和意义不容忽视。

■小贴士:浴缸安装前必须调平地脚螺栓,在安装过程中,浴缸内不可放入铁物品,避免产生锈斑或有产品的划痕。在家里安装浴缸需要特别提醒的是,最好在铺砖前就挑选好浴缸。

面盆购买之前先确定尺寸

选购时首先应该根据卫生间面积的实际情况来选择面盆的规

格和款式,如果面积较小,一般应该选择柱盆,因为在小面积的卫生间中使用柱盆可以增强卫生间的通气感;如果面积较大,则可选择各款台盆,因为台盆可增强档次感。面盆除造型外,最应注重釉面的好坏,因为好的釉面,不挂脏,表面易清洁,长期使用仍光亮如新。

与面盆相配套的是各类浴柜,对于普通消费者来说,一个是要注意浴柜的材质,市场上比较常见的是橡木、香樟木、楸木等,好的木质防翘、不变形,消费者一定要货比三家,如果考虑价格问题,也可以考虑 PVC 板;第二就是购买之前最好把家里留出放浴柜的位置量一下,做到心中有数。

■小贴士:安装这一类产品,需要注意墙面、地面的平整度,特别是挂盆安装时螺母须先加橡胶垫,拧紧时注意力度,以免用力过猛造成破损。

(新民)

周口名牌家装大世界 诚信经营 服务至上

元洲装饰	热线 8222670
周口市交通路与八一路交叉口向东 50 米路北	
悦居雅特	热线 8286955 8886555
周口市交通路与工农路交叉口加油站西 50 米路北	
今朝·超凡装饰	热线 8289922 8289933
周口市八一路与交通路交叉口东 50 米路北	
龙发装饰	热线 8360228 6199588
周口市交通路与八一路交叉口向西 100 米路南	
交换空间装饰	热线 8389190 6088111
周口市八一路与交通路交叉口向东 50 米路南	
业之峰装饰	热线 8286968 8286198
周口市交通路与常青街交叉口东 20 米路北	
天创装饰	热线 8286988 8239388
周口市八一路与交通路交叉口东 50 米路北	
天恒装饰	热线 6088868 6088869
周口市交通路与文明路交叉口东 100 米路北	
星星装饰	热线 8681616 6081226
周口市交通路与工农路交叉口	
昌盛装饰	热线 8353588 13353946488
周口市汉阳路公安交警小区楼下	

中原国际商贸城知名商家 质量第一 诚信服务

美加华卫浴	热线 8906333 13333948266
周口市中原国际商贸城 A 区 1 排 1 号	
东鹏瓷砖	热线 8906789(北店) 8360111(南店)
周口市中原国际商贸城第一排	
骏程陶瓷	热线 8566058 13333943335
周口市中原国际商贸城 A 区第五排 B-25-27	
荣事达小家电	热线 8561889 13271616669
周口市中原国际商贸城 A 区 7 排 29 号	
恒洁卫浴	热线 8906146 13140652015
周口市中原国际商贸城第二排	
雨兰涂料	热线 8366166 13523388988
周口市中原国际商贸城 A 区 15 排	
五一油漆	热线 8906683 15836212913
周口市中原国际商贸城 A 区 15 排	