

# 对房地产市场异动将从严调控

针对一些城市出现房地产市场异常波动,中国国土资源部 18 日明确表示将毫不动摇保持从严、从紧调控基调。

今年进入 11 月份以来,全国土地市场出现一些新情况:一些城市土地供应放量明显,市场竞争强度有所增加,呈现回暖迹象;一些地方集中推出一些优质地块,部分房企由于住宅销售量情况比较好,补库存意愿强烈,开始主动拿地,一些地块面积较大;个别地方出现违规出让土地现象,个别拿地企业没有按时开发并出现拖欠地价款现象。

对此,国土资源部官员在 18 日召开的新闻发布会上表示,将按照

中央经济工作会议的有关要求,继续坚持房地产调控政策不动摇,进一步采取措施,保持土地市场稳定足额供应,平抑土地市场价格的异常波动。

国土资源部当日通报的数据显示,截至目前,今年全国土地市场整体仍处在低位,基本面保持平稳,地价保持基本稳定。上半年流标流拍较多,土地供应偏少;下半年各地加大供应力度,供地同比降幅逐月收窄。预计全年有望接近去年水平,达到或超过前 5 年平均供应量。

数据显示,截至 11 月底,全国未竣工房地产用地 46.87 万公顷,其中在建 33.46 万公顷,与年初相比增加 30.6%,未开工 13.41 万公顷,减少

40.0%;住宅用地在建面积 26.16 万公顷,增加 30.4%,未开工面积 10.05 万公顷,减少 42.4%。在建面积增加可稳定后期住宅供应。

国土资源部土地利用管理司司长廖永林表示,虽然很多地方从下半年开始土地供应放量,但多属于恢复性供给,补足今年上半年市场供地不足的缺口,情况也符合历年“前低后高”的供地规律。

不少业内人士也不认同近期“地王”频出。中原地产市场研究部总监张大伟认为,虽然当前部分区域的土地出让价创造新高,但是目前全国出现的所谓“地王”的价格,加上合理的开发成本,很少有超过在售物业价格的,也就是说,实际溢

价并不高。

根据历次调控经验教训,地产市场局部波动可以扰乱房产市场预期,对异常波动必须从严调控。廖永林表示,在稳定土地供应的同时,要努力保持地价信号平稳,避免出现所谓“地王”误导市场。对总价较高的地块,实行分割处理,划为多宗地供应。对可能出现过度竞争的地块,选用“竞地价、竞配建”等多种竞价方式,或招标出让,或提高付款难度,通过交易暂停灵活转换使用。还要加强竞买人资格审查,加强对购地资金合规性审查,防止具有不良行为的企业、违规资金进入市场。

(王立彬)



## 楼市拐点时期 买房做好大准备

第一,密切研究政策动向,谨防掉到“空里”。政策大方向对购房者来说,是必须研究的,当决定买房前一定要考虑好应对措施。有购房者就有这样的经历,年初看好了一套房子,已经按照 20% 的调控前政策付清首付,结果因为首付比例提高,贷款收紧,而房子最后没买到。

第二,远离投资风暴中心。越是被热炒的区域,泡沫也就越高,调控受到的冲击也将会越大。敏感期买房,当然要避开热炒区域,转向价值洼地,才能尽量减少房价下跌带来的财产缩水。

第三,贷款购房要注意 3 要点,一是首付承担能力,二是贷款政策的稳定程度,三是预留至少 3 年的贷款还款准备金。做到这 3 条,就可以贷款买房了。

第四,买房不要只听信开发商的“忽悠”,开发商给你看的楼盘周边远期规划,能不能实现是个未知数,一定要仔细考量,有必要时请教相关专家。“画饼”不能充饥,买房也要现实点好。

第五,理性看待投资性商业商务公寓。因为不限购,很多开发商大打产权酒店或者小户型公寓的产品。标榜着管家式物业管理,或者以租代售投资回笼快等。但是商业性产品,本身价格就偏高,在楼市敏感期,走势更加不确定,买前一定要多考量。

第六,买者没有卖者精,开发商的小算盘打得那是一个精。现在房子不好卖,开天花乱坠的条件先把客户忽悠来买房是第一要务。但是一旦购房合同签了,想不买是不大可能了。所以,买房签预售合同条款要字斟句酌地研究,千万别中了“陷阱”。

第七,现在有很多楼盘,一是为了提高价格,二是为了追随潮流,很多都是全装修房。买这样的房子,当然在入住的时候会很省心,但是交房前却一定不能放松。全装修房的验收和质量审核一定要做细。

第八,购买学区房要谨慎,目前很多消费者买房最关注的就是教育资源,就是所谓的学区配套。如果是冲着这个区购房,买前一定要事先做充分扎实的调查研究,不要轻信广告的迷人表白,而应该切实前往教育主管部门一探虚实。

第九,购买“地王”周边的商品房要谨慎再谨慎。“地王”多是在楼市最火爆的时候,被炒作出来的超过实际价值的土地。因为拿地成本高,“地王”的房价也必然不低,也会拉动周边房价跟着猛涨。所以,这个时候购买“地王”周边的房子,就要想好再出手,要是能砍价则一定要多砍几下。

内部认购或 VIP 优惠调查:出售 VIP 卡、内部认购、日进斗金……商品房销售的噱头令人眼花缭乱,这都是为开发商销售房屋利益最大化作准备。而对于购房人来说,内部认购由于有优惠条件,有一定的吸引力,这时就有可能掉进开发商的认购陷阱。

(齐鲁)

## “高薪”建筑工的小康梦想

在万科地产开发 15 平方米的精装小房还停留在计划之前,刘传利和他的工友们早已在这样的房屋居住多年。一个 100 多平方米的房屋被分割成 8 间单独的房间后,刘传利花了 600 元,租用了其中一间。光线从厨房狭窄的窗户透进来,照进了狭窄的卫生间,照到了两张铁制高低床。

一张床放生活用品,一张床睡刘传利的父亲,一张床生活着刘传利的儿子,还剩一张床,也是 1.2 米宽,挤着刘传利和他的妻子。颇让人意外的是,屋内还有电视、冰箱、空调、餐桌、小凳子和高高挂起的晾衣竿。刘传利说:“老人、孩子在,夏天没空调,他们难受。”

这几乎是外地来深建筑工的“标准间”,刘传利和他的工友们,实实在在地感到满意。他们这样的满意,并非没有来由,几乎每一位接受采访的建筑工,都有过睡板床的经历,那个时候,他们没有“居”,只有“住”。“仅仅几年前,在这个城中村,许多老乡根本没有独立的空间,我们的,就是一张床,白天在工地挣钱,晚上在这里酣睡,连做梦都没地方。”

刘传利跟记者开玩笑,“有时候几对公婆住一间屋,中间拉个帘子,更不用谈什么夫妻生活,怕影响别人休息,后来老乡达成默契,一旦有夫妻团聚,其他老乡就找地方落脚,腾几个小时出来。”刘传利一边说,旁边的老乡一边笑,他们特别想让记者感受到,“现在好多了,有个自己的地方。”

刘传利说自己最大的爱好,就是看电视。在寒冷的季节里,一家 4 口人吃过晚饭后,挤在那张 1.2 米宽的床上看电视,让刘传利感觉特别温暖。

刘传利正在改造的那间房屋,离他居住的地方不远,他和工友们要赶在这个月前,将 80 多平方米的房子分割成 4 间,每间都要有独立的卫生间和厨房。包工头告诉记者,附近的黄贝岭村刚刚拆迁,许多外来建筑工没地方住,想到罗芳村来租房,他们特别喜欢这种十几平方米的房子,他们似乎住得很满意。

生活一年比一年好  
邱浩:水电工

梦想:能够在深圳买社保、买医保。  
“老实说,来深圳这么多年,一

7000 元,这个接近大中城市白领的月收入,放在深圳,也难让 3 口之家过上小康生活。但就是这样—一个数字,当被冠之以“建筑工人月薪”的字眼时,立即让泥水工、瓦工等建筑工成为热议的对象。被舆论集中关注的建筑工人工资单背后,深圳建筑工的生活,是否如想象般“光鲜”,在全面建成小康社会目标即将实现的背景下,这个活跃在公众视线中埋头苦干的群体,有着怎样的小康梦想?记者走进他们,感知他们真实的工作状态,以及他们对幸福生活的期待。

波动的工资单  
曾祥福:泥水工

梦想:在老家没房子,儿子娶媳妇都难,希望能存够钱回去盖房子。

“我们和那些坐办公室的人差太远了,如果一两个月没活干,即使某个月赚两万元,最终还是存不到钱。工资是波动的,存款是波动的,很难发生变化的,是在深圳的打工生活。”

罗湖罗芳村 10 栋,一个楼龄超过 15 年的 4 层楼房内,传出切割机与石板摩擦的声音,巨大而持续,人稍作停留,情绪就变得焦躁。沿着常年见不到阳光的楼梯爬上 3 楼,是一间正在被改造的三房一厅。临时牵拉的灯泡散发出橘黄色的灯光,在粉尘无处挥发的局促空间内,显得迷离而朦胧。跪在杂乱的建筑垃圾中,曾祥福认真贴完一块瓷砖,而后起身揉搓膝盖,招呼身边的工友收工吃午饭。

曾祥福是一位泥水工,四川人,今年 45 岁,在深圳干建筑工这一行已超过 10 年。“工作确实辛苦啊!”记者跟他寒暄。“还好,习惯了就好。”曾祥福一边说,一边检查衣裤,他对自己的满身污垢,显得有些拘束。我们的聊天,从最近流传在网上的一份工资单开始。曾祥福说,如果按照今年的标准来看,30 天不休息,拿 7000 元也不算太高。

“2008 年 150 元一天,以后每年平均涨 30 元,到现在,差不多一天能赚 280 元。”曾祥福贴瓷砖的手艺在老乡中颇有口碑,每年的下半年,建筑工地多,无论谁揽上活,都愿意叫上他一起干。“放在 10 年前,我能连续干一个月,但现在必须休息,一口吃不成胖子。”曾祥福指着膝盖说,“长时期蹲着、跪着,膝盖顶着水泥地面,吃不消。”

曾祥福来深圳时间长,对建筑工的收入行情和变化十分清楚。他说,如果跟着建筑公司干,收入相对较低,每天大约 170 元左右,但好处是工作有保障,天天有活干。

如果是临时工,尽管日收入相对较高,但如果市场不景气,基本生活支出都很难维持。

和曾祥福一起工作的,还有他的几位老乡,分别负责水电改造和打杂,这样的组合,大到地铁工地,小到房屋装修,没有太大的区别。午饭时间,几位老乡有说有笑,感情融洽。“干我们这一行,如果人缘不好,没人叫你,你就活不下去。”曾祥福说,在众多老乡中,谁揽上活,谁就是包工头,不存在谁雇佣谁,因为包工头也要干活。

在曾祥福生活的罗湖罗芳村一带,聚集有 1 万多名建筑工人,而老乡间的相互介绍,成为大多数临时建筑工获取工作机会的主要来源。而只要工地不发生意外,几乎不存在拖欠工资的情况,这种老乡间建立的信任感,相比建筑公司久拖不结的工资发放方式,对他们有更大的吸引力。

“我们和那些坐办公室的人差太远了,如果一两个月没活干,即使某个月赚两万元,最终还是存不到钱。”曾祥福的观点,让他的老乡颇为认同。“如果按年算,我们应该能拿到六七万元,但马上过年了,谁给我们发年终奖呢?”曾祥福说,工资是波动的,存款是波动的,很难发生变化的,是在深圳的打工生活。

从板床到蜗居  
刘传利:水电工

梦想:老婆的病能好一些,一切就都好了。

“仅仅几年前,在这个城中村,我们有的就是一张床,白天在工地挣钱,晚上在这里酣睡,连做梦都没地方,现在好多了,有个自己的地方。”

这是一个拥挤不堪的城中村,比村子更挤的,是水电工刘传利租住的房屋。即使是阳光灿烂的日子,通往刘传利房屋的走廊,也显得阴冷潮湿。如果不是带着记者前往,刘传利很少撼动楼道的开关,他担心自己忘了关而多支付电费。