

炉边谈话·周斌说房

由厕所说开去

两会期间,经济学家茅于軾在接受采访时说:“廉租房应该是有厕所的,只有公共厕所,这样的房子有钱人才不喜欢。”说此话,茅老是有指涉的。这些年的经济适用房,很多被富人买了,而没有真正解决穷人的住房问题。

厕所的市场杠杆

当行政杠杆失效时,只有加上市场杠杆的作用才可能收到好效果。茅老的方向选择是不错的,只是结论极端,容易引起争议;而且住房作为使用期超过70年的产品,其成套性不容忽视。我们很难想象,30年50年以后的人们还住在没有厕所的不成套的房子里。

其实,面积小的厕所富人同样不喜欢;如果设计得当,2—3平方米的厕所既能满足穷人的基本生活功能,又能屏蔽富人的觊觎之念。经济适用房、廉租房不是只有厕所一个面积指标,还有总面积、房间面积等指标。茅老之所以重点提到这一个指标,说明了其重要性。

精细化设计

厕所是一个很容易为大多数开发商所忽视的地方。根据我们的研究,如果凭经验设计,一个5m²的厕所可能还不如4m²的厕所好用。在房价动辄上万的今天,如果设计精准,一套房子可以替购房者省去10万甚至更多的费用。现在全国的房地产市场,一手房加上二手房,其成交量约为6万亿。如果设计得当,挤去多余的泡沫面积,每年可以节

约1万亿的社会财富。

我们一直在做这样的研究工作,以幸福里项目为例:由于采用的是挑高的设计,43m²可以为购房者提供两房两厅两卫的空间,一套房子的总价只有20多万。我们还对这套房子的三个方面做了精细化设计:其一,两个卫生间一大一小,大卫生间四件套:淋浴、坐便器、洗手盆、洗衣机;小卫生间两件套:坐便器、洗手盆。两个卫生间面积加起来只有4.7m²,既保证舒适又控制了面积。其二,每户设计了一个8~10m²个性空间,可根据每个家庭的不同阶段做弹性安排。其三,楼梯设计兼顾了转角楼梯和直跑楼梯的特点。

设计决定价值

幸福里项目仅一个星期就登记了200多组客户。这证明,我们的研究获得了高度认同。

确实,两层的空间,一个卫生间太不人道,两个卫生间太过奢侈,一套半是最好的选择。住宅的设计往往如此,大多数人在0和1之间做选择,少数人在0和1之外寻找更好的答案。

现在的购房者,年龄、家庭结构差异较大:有单身人士、两口之家、年轻父母和幼儿、中年父母和少儿,他们对空间的需求也不一样。弹性空间的设计正好适应了他们的需求。很多时候,当客户的需求不同、或随年龄增长而变化的时候,对功能的需求也会不同。这时,就需要开发商、设计师平衡好静态的设计和动态的预留,这也正是建筑设计的意义所在。

(上接 B25 版)

【观点】

刚需是主要购买力 涨价现象不会蔓延

大多数分析人士一致肯定的是,虽然有部分开发商借提价打心理战,但目前南京楼市整体表现平稳,部分畅销楼盘小涨也有其合理性,只是目前楼市并不具备大面积涨价的土壤,涨价现象不会蔓延。

南京建设开发促进会秘书长张辉认为,滞销楼盘降价、畅销楼盘提价本是楼市正常现象,但目前处在楼市复苏过程中,市场上刚性需求(结婚、拆迁等)仍是主要购买力,他们对价格十分敏感,如果提价幅度超出其承受范围,则刚需会萎缩。这时候开发商的提价就是“搬起石头砸自己的脚”。另一方面,楼市整体购买力还没有恢复到承受楼市大面积提价的程度,故而涨价只能是少数楼盘的行为。

也有业内人士担心,目前楼市是被压抑的刚性住房需求和部分改善型住房需求在春天的释放,但这一需求能持续多久,是否会支撑到今年夏天甚至秋天还无定论。而一些伺机提价的开发商,自以为涨价之后能收获更多的资金,实质上很可能过度透支楼市的刚性需求。

快报记者 杨连双

恒大地产掌门人许家印——恒大挺过了最冷的冬天

2008年一季度,恒大地产集团上市计划受金融危机影响延缓,此后关于恒大的生存发展,业内非常关心。时隔一年,恒大地产掌门人许家印在两会上的提案,再次使他及其掌舵的地产航母成为市场焦点。

在接受采访时,许家印对于恒大上市和资金链的问题首次给出了明确答复:“恒大最冷的寒冬已经挺过去了。公司一直在积极地做上市计划,只是时间表很难排,毕竟时下国际资本市场难以控制。”



恒大掌门人许家印接受采访

去年回款 118 亿元,恒大“不差钱”

许家印曾率领恒大地产在两年内,由广州扩张到全国22个城市,土地储备最高时达到4580万平方米,这中间包括2008年1月8日在广州夺下的员村“地王”,总地价41亿元。因此,自从去年春天上市计划延缓之后,业内关于恒大地产资金吃紧的议论就不绝于耳。

对此,许家印坦言:“2008年暂缓IPO的决定,与之对应的是120亿至150亿的融资计划无法实施,这的确让恒大比别的房地产企

业多了一个寒冬。”

至于恒大资金链是否紧张得如外界猜想,他也给出了两组数据。一个数据是恒大所有公司,从1996年到现在的13年里,在所有银行都没有出现过一笔逾期还贷款,“朋友们都可以去银行查询”。第二个数据是,今年元月,恒大的一个地区分公司,一笔还了6个亿的贷款,这是在所有的工程款都支付完毕还后的贷款。他透露,恒大上市计划暂缓后,同年3月其实际就有280万平方米的楼盘拿

到预售证可以预售,但出于打造精品理念,直到国庆才推出。这期间,恒大地产在全国13个城市近18个楼盘同时开盘,当日全线“成本价”销售,一举取得48亿销售额。而在2008年里,恒大全年共实现销售收入118亿元。

“2008年上半年可以说是恒大最冷的一个寒冬。”许家印表示,“下半年以后国际金融危机影响越来越大,很多企业更加困难,但对于恒大来说,最冷的寒冬已经挺过去了。”

上市计划仍继续,地点仍在香港

数据显示,恒大地产集团土地储备超过4300万平方米,在广州、上海、天津、重庆、沈阳、武汉、成都、南京等20多个主要城市拥有恒大华府、恒大名都、恒大城、恒大绿洲、恒大金碧天下等系列项目。手上握着如此规模的土地储备,上市与否直接决定其后期发展。

2008年3月14日,恒

大地产集团正式启动全球路演并公开招股,其估值高达1208亿港元至1321亿港元。不过,雄心勃勃的上市计划最终因全球金融危机爆发而暂缓。一年之后,外界关心的是,恒大上市计划会不会由此长期搁浅?

“恒大地产一直在积极地做上市计划,但时间表很

难排,因为国际资本市场难以控制。”许家印明确表示,恒大正在积极准备上市,上市目的地仍选择在香港。“我们对今年市场还是有信心的,今年中国经济进一步好转,我认为不一定会比去年差。”他还表示,恒大地产去年销售额超过118亿元,今年力争增长20%至30%。

建议国家“三控”降房价

在刚刚结束的2009年两会上,全国政协委员、恒大地产集团董事局主席许家印无疑是个焦点人物。这与他所递交的《建议国家“三控”降房价,确保房地产市场长期稳定健康发展》提案密切相关。

在这份提案中,许家印阐述说,房价大涨大跌都将影响经济、民生和社会稳定,是事

关国家全局的大事。如何避免房价大起大落,防止出现不可控现象?应从构成房价的几大要素根源入手解决问题。建立严格的“控制地价、控制税费、控制利润”的“三控”手段,使房价稳定合理,从而保持房地产市场长期稳定健康发展和社会和谐。

他分析说,房价的五大

主要构成要素是:工程建设及配套成本;财务、销售及管理费用;土地成本;各类税费;企业利润。通常情况下,前面两项无太大变化,后面三项才是真正影响房价的变量。“地价、税费和利润是构成房价的三大关键因素,一旦采取强力的‘三控’措施,将从根本上杜绝房价飞涨。”

呼吁房地产企业让利于民

本次两会上,许家印关于《企业利润强制捐助,设立低收入家庭扶助基金》的提案也格外引人注目。具体措施包括:在中国内地所有城镇区域设立的有利可图的企业,每年捐赠一定比例利润注入全国各城镇设立的“低收入家庭扶助基金”,用以维持基金正常运作、扶助低收入家庭。

他认为,“企业利润强制捐助”机制一旦建立,将有效扶助低收入家庭,抵御全球

金融危机的冲击。这也是取之于社会、回馈于社会,充分体现了企业的社会责任。

这与许家印率领的恒大地产这么多年来企业责任宗旨是一致的。1998年,事业有了起色的许家印就迫不及待地回到老家,用100万元捐建了希望小学——家印小学,此后恒大地产的慈善之路越走越远。去年“5·12”汶川地震后,许家印克服当时企业自身发展遭遇的挑战,

捐赠逾千万巨资并向全社会发出倡议。

凭着这些义举,许家印曾荣获“中国房地产十大风云人物”、“推动中国城市化进程十大杰出贡献人物”、“优秀中国特色社会主义事业建设者”、“中国十大慈善家”等称号。2008年,许家印获评中国慈善领域最高政府奖——中华慈善奖,随后又获评广东省慈善领域最高政府奖——十大慈善人物。快报记者 刘果

幸福里 22万起,地铁口两房两厅 86664777

(以上言论不代表本刊观点)

蓝岸尚城

CREATIVE LIFESTYLE & BUSINESS LIFESTYLE
中国·南京·大行宫·苏宁广场二期

OPEN

首付4万,留在主城

盛大开盘

两年免息 一年月供
买50m²现房,用88m²两房空间
4.8米挑高/3地铁物业

另有成熟商铺,户户临街,6米高,大开间,60m²起,可大可小,可租可售,一期售罄,二期热销中。

A+ 康益10年,A+品牌回馈计划 即将盛惠全城

- ⊕ A+计划 I 4万留在主城,全城独享首付一成
- ⊕ A+计划 II 免息2年,分红月月有/安心置业,一年不供房

品鉴专线: (025) 52461166/52461599

项目地址: 中南路与香江路交汇处现场/售楼处地址: 香江路49号

开发商: 南京康益房地产开发有限公司/总代理: 南京康益房地产开发有限公司
 交通指南: 地铁2、9、11、12、13、14号线,10分钟步行,30、22、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、36、37、38、39、40、41、42、43、44、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、83、84、85、86、87、88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、99、100、101、102、103、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113、114、115、116、117、118、119、120、121、122、123、124、125、126、127、128、129、130、131、132、133、134、135、136、137、138、139、140、141、142、143、144、145、146、147、148、149、150、151、152、153、154、155、156、157、158、159、160、161、162、163、164、165、166、167、168、169、170、171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184、185、186、187、188、189、190、191、192、193、194、195、196、197、198、199、200、201、202、203、204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214、215、216、217、218、219、220、221、222、223、224、225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、242、243、244、245、246、247、248、249、250、251、252、253、254、255、256、257、258、259、260、261、262、263、264、265、266、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、277、278、279、280、281、282、283、284、285、286、287、288、289、290、291、292、293、294、295、296、297、298、299、300、301、302、303、304、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、326、327、328、329、330、331、332、333、334、335、336、337、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、356、357、358、359、360、361、362、363、364、365、366、367、368、369、370、371、372、373、374、375、376、377、378、379、380、381、382、383、384、385、386、387、388、389、390、391、392、393、394、395、396、397、398、399、400、401、402、403、404、405、406、407、408、409、410、411、412、413、414、415、416、417、418、419、420、421、422、423、424、425、426、427、428、429、430、431、432、433、434、435、436、437、438、439、440、441、442、443、444、445、446、447、448、449、450、451、452、453、454、455、456、457、458、459、460、461、462、463、464、465、466、467、468、469、470、471、472、473、474、475、476、477、478、479、480、481、482、483、484、485、486、487、488、489、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515、516、517、518、519、520、521、522、523、524、525、526、527、528、529、530、531、532、533、534、535、536、537、538、539、540、541、542、543、544、545、546、547、548、549、550、551、552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、577、578、579、580、581、582、583、584、585、586、587、588、589、590、591、592、593、594、595、596、597、598、599、600、601、602、603、604、605、606、607、608、609、610、611、612、613、614、615、616、617、618、619、620、621、622、623、624、625、626、627、628、629、630、631、632、633、634、635、636、637、638、639、640、641、642、643、644、645、646、647、648、649、650、651、652、653、654、655、656、657、658、659、660、661、662、663、664、665、666、667、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、680、681、682、683、684、685、686、687、688、689、690、691、692、693、694、695、696、697、698、699、700、701、702、703、704、705、706、707、708、709、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、722、723、724、725、726、727、728、729、730、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、772、773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、788、789、790、791、792、793、794、795、796、797、798、799、800、801、802、803、804、805、806、807、808、809、810、811、812、813、814、815、816、817、818、819、820、821、822、823、824、825、826、827、828、829、830、831、832、833、834、835、836、837、838、839、840、841、842、843、844、845、846、847、848、849、850、851、852、853、854、855、856、857、858、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、869、870、871、872、873、874、875、876、877、878、879、880、881、882、883、884、885、886、887、888、889、890、891、892、893、894、895、896、897、898、899、900、901、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、916、917、918、919、920、921、922、923、924、925、926、927、928、929、930、931、932、933、934、935、936、937、938、939、940、941、942、943、944、945、946、947、948、949、950、951、952、953、954、955、956、957、958、959、960、961、962、963、964、965、966、967、968、969、970、971、972、973、974、975、976、977、978、979、980、981、982、983、984、985、986、987、988、989、990、991、992、993、994、995、996、997、998、999、1000