

济南居民楼空置率样本调查

本报记者 张璐

5月底,网上一则消息称,国家电网利用智能网络,在全国660个城市查出一个数据,总共有6540万套住宅电表读数连续6个月为零,消息因此推断,全国至少有6540万房屋闲置,并认为投机、投资型购房已经成为楼市主要力量。虽然近日包括国家统计局在内的机构辟谣,称空置率无法确认,但由此引发的民间议论却一浪高过一浪,民间自发的调查方式,也层出不穷。空置率显然已成为调控下楼市又一新鲜话题。



17日晚7:30,济南南部一大型小区,一栋新居民楼亮灯的房子少得可怜。 张璐 摄

空置率争议大潮也迅速波及济南,各种各样的声音浮出水面,互相争鸣。但无论是济南市住建委还是济南市统计局,相关负责人均称,空置率不在他们统计范围内。

济南住建委一位负责人甚至与记者探讨起空置率的概念划分,空置率应该指“建成未售出”还是“售出后闲置”,这两个不同的范围划分将得出迥异结论,但探讨没有结论,住建委负责人称,“从未在住建部相关文件中看到关于空置率的任何概念”。济南统计局相关负责人明确称,国家统计局已经正式宣布,空置率不在统计范围之内。济南究竟有多少房屋空置,也因此成为一个未知数。

作为济南物业协会的成员之一,明德物业公司邵庆会经理认可的空置率数据是20%~30%。不过邵庆会的空置率的范围是“售出后闲置”,这些空置房还按“装修中”、“已装修完成在跑味”、“房主异地置业,偶尔居住”,当然“纯投资”部分也在其中。

同时,邵庆会认为,一段时间的水电费统计能反映空置房的部分状况,但因为空置房是一个“连统计部门都统计不清的数据”,“20%~30%”也仅仅是他们一个直观推断。

样本一 鲁能领秀城 项目在售,常住率不超过50%

调查方式:居民、保安介绍,记者目测

按照业内人士的说法,鲁能领秀城是目前济南市区内空置率较高的一个小区。

17日晚7:30,该小区A组团一栋居民楼前,坐在车里的小赵抱怨,“回来晚了,又没地方停车了。”小赵的楼前道路上,大小数十辆汽车车头连着车尾,狭窄的道路占得满满当当。

“A组团去年年底才交房。”小赵解释,“现在入住也就四分之一。”虽然路边已经停了几十辆车,但对十几栋

楼,五六百户的这个组团来说,这些汽车仅是小区总户数的十分之一左右。

小区楼上亮灯的户数多少证明了小赵的说法,这个由十几栋楼组成的一个组团中,有一栋六七十户人家的点状小高层仅有一户亮灯,而剩下那些板式高层居民楼上,亮灯户数均不会超过十之二三。

A组团东邻是C组团,是整个小区交房最早的一个组团,也是目前小区入住率最高的一个组团。但晚8:00左右,这个组团中所有楼房亮灯的

户数不会超过三分之一。组团东门外,三名年轻的保安正在值勤,其中一名保安称,该组团常住率最高不会超过50%,“一半,甚至是一大半房子空着”。

不过保安称,根据他们的观察,其中不少房子已经装修好了,家具家电一应俱全,而房主不住在这里的原因主要有三:距离市区较远,而且到市区的道路比较拥挤;新建小区,配套还未齐全;第三点,也是他认为最重要的一点,是小区配建的学校还没对外招生,“开学了可能好点”。

样本二 阳光100 项目在售,常住率大约80%

调查方式:物业公司统计

与这个小区相比,济南西部的阳光100亮灯户数明显高了不少。晚9点,记者在这个小区看到,绝大部分高层居民楼上,至少有一半的居民家中都透出了灯光。一位居民这样描

述了他们小区的入住情况,天热的时候,晚上小区纳凉的居民“挤满了小区各条道路”。

该小区的物业公司经理刘军称,他们小区目前交付的有7个组团,各个组团入住情况并不一致,根据住户交纳的水电费统计,一期交房的A、

B、C三个组团入住率高一些,入住率能超过90%,而后交付的几个相对少一些,特别是2009年交付的第四期,入住率仅有70%,而平均下来,这个小区总入住率在80%左右,而这个入住率是目前济南新建小区中入住率较高的一个。

○业内人士谈

空置率是个“稳定剂”

□朱江 信立怡高总经理

目前,国内许多媒体纷纷报道房地产空置率问题,认为中国房地产出现了较大问题。空置率是供大于求的重要佐证,是风险的前兆?我认为要客观地看待空置率问题。

首先,看空置究竟是什么样的原因造成的?是否是合理的?比如说,城里一套房,郊区一套房,平时住城市,周末住郊区,5+2的生活方式,这样产生的空置是生活水平提升和生活品质改善的重要表现,是合理的。

其次,新婚家庭,小两口平时住父母家,周末回自己家住,既享受了天伦之乐,又免除了家务劳动之忧,这种空置当属正常。

再次,是父母亲为孩子提前准备的婚房,既解决了后顾之忧,又实现了财产的保值增值,一举两得。这种空置无可厚非。

第四种情况,是儿女为外地父母亲准备的养老房。作为孝敬老人的手段,隔三岔五地请老人到城市居住,体现了子女的孝心。这种空置值得鼓励。

第五种情况,是以购房替代储蓄。现在通胀压力这么大,股市风险也大,买房作为风险小、收益高的家庭财产经营手段是大家理所当然的选择。由此造成的空置也是正常。

第六种情况,是购房后房屋装修过程造成的空置,这种空置很难把控。

第七种情况,是投机购房,短线炒作。由此造成房屋的空置是政策要关注的重点。政府应采取措施,挤压这种空置。



国家统计局表示,空置率目前尚无法统计。

依我对国内市场的理解,我认为国内房地产市场整体上非常健康,是改善性需求等真实的需求支撑的,投资投机是极其小的,尤其是山东市场,更是以内需为主的良性的市场。

我认为,解决中国房地产市场价格上涨过快问题的关键在于提高供给。从另外一方面讲,有点空置房也不是什么坏事情。如果房子住得满满的,不仅租金会越来越高,房价也会涨得更快。相反,如果有空置房存在,就可以平抑租价和房价。辩证地看,空置率是房地产市场高效的调剂手段,是市场的稳定剂。

树立中国旅游品牌建设标杆 18省市主流媒体联手打造

2010中国旅游品牌

总评榜

活动主办:齐鲁晚报、广州日报、钱江晚报、燕赵都市报、大河报、扬子晚报、楚天都市报等全国18家主流媒体
学术支持:浙江大学·中国旅游品牌实验室
山东省分榜独家承办:齐鲁晚报

奖项设置:

- ◎ 品牌旅游城市 ◎ 年度旅游人物 ◎ 年度旅游景区 ◎ 年度旅行社
- ◎ 年度旅游饭店 ◎ 年度旅游交通服务商 ◎ 年度特别贡献奖

咨询热线: 0531——85196613 85196576