

上接B01版

不过,为了显示美国不是无节制地滥发货币,每发行1美元钞票,美联储还会相应发行价值1美元的国债,用以控制货币发行量。由此,世界经济形成了一个循环怪圈:美国需要的商品,只需要印出钞票去外国买就是了;而美国买东西花掉的美元,又可以通过出售债券把负担转嫁到其他国家,同时还能再次获得销售债券赚得的外汇,不仅相当于1美元用了两次,而且还可以“支付利息,不用还本”。

而造成这种“空手套白狼”局面的,则是1972年布雷顿森林体系破裂之后,美元不再与黄金挂钩,而是与国家信用关联。由于美国的经济、军事实力独步全球,美元当仁不让成为全球货币结算的唯一选择,中国和欧盟等国家不得不以大规模购买美国债券的方式,平衡国际贸易间的外汇交换。

因此,将世界贸易货币绑在美元上的超级美国,悠然自得过起了举债度日的优裕生活,直到今年5月份,美国国债触顶,开创了14.29万亿美元纪录,相当于2010年美国全年的GDP,如果把美国看做一个企业或家庭,他的负债率几乎为100%,逼近破产的危险边缘。

世界救美国 谁来帮助我?

就在“黑色星期一”到来时,好莱坞大片《变形金刚3》仍然盘踞在国内影院中。电影里,美国人创造的强大机器人在勇敢地拯救着世界;而在大屏幕之前,又有谁来帮助我们规避被美国重创的经济冲击呢?

历史告诉我们,经济危机来临时,第一个要逃离的,是楼市。从1997年亚洲金融危机到2008年世界金融危机,无论是经济发达的中国香港还是美国,最先倒下的,都是楼市。这其中,最有名的例子要算香港艺人钟镇涛了,1996年,钟镇涛短期借款1.54亿港元,炒卖5处豪宅和其他项目。随着金融危机的爆发,这些置业大幅度贬值,钟镇涛亏损达2.5亿港元,最终被法院裁定破产。

如今,中国的房地产业已与银行、信托等金融业紧密相连,一旦美债危机引发的连锁效应涌进中国,最先受冲击的,也必然是金融行业,届时楼市也难以独善其身。

同时,每当市场恐慌情绪出现,股市、基市“牛”去“熊”来时,寻求避险的资金和目光,必会投向黄金、白银等贵金属。金融市场“黑色星期一”爆发后,国际黄金价格连创新高,盘中一举突破1770美元/盎司的高位,风头甚至盖过了价格一直高高在上的铂金,有望成为美债危机引发的经济疲软期中,避险保值的重要选择。

美债危机对我们的日常生活又会产生哪些影响呢?山东省商务厅外贸处处长戚学勇认为,目前这一世界经济隐患,还只停留在金融层面,尚未波及实体经济。“从坏的一方面来说,如果美国债务危机引发世界性经济衰退,那我省的外贸出口以及整个经济增长,都会受到冲击,从而影响到市民的求职就业、工资增长。”

“但从好的一方面来说,美国经济滑落、美元贬值,带来了原油、棉花、煤炭等大宗商品价格的回落,这对于生产企业节省成本,降低商品价格,又是利好因素,供应国内市场的商品便宜了,对老百姓来说,自然不是坏事。”戚学勇告诉记者。

(实习生 原玥 王澍 对本文亦有贡献)

从15万到18万,再到20万,济南市区内一新建小区的地下车位,3年内暴涨30%。即使这样,业主栾峰骨子里认为,车位不过是房子的附属,不在居住这个主要使用功能之列,花十几万买个车位实在不划算。“买得起马,配不起鞍”,栾峰连续用这话自嘲了大半年。作为一个典型样本,栾峰的状况带有普遍特征,面对车位的快速持续上涨,买了车不买车位?不买车位如何停车?这样的问题将持续纠结在很多市民心里。

▶尽管是上午10点,三箭银苑小区地下停车场仍然停了不少车。戴伟 摄



车位 “马”与“鞍”的买卖纠结

本报记者 张璐

车位卖出房子钱

受政策调控,特别是严厉限购以来,包括济南在内的全国楼市成交出现普遍下滑,可车位价格却始终保持在坚挺状态。济南新建小区普通地下停车位大都在15万到20万之间,更有甚者,济南市一新建地下车库最高开出60万的天价,“使用面积80平米,可以当房子住”。

即便按照一个车位16平米,售价15万计算,一个车位每平方米售价接近一万元,已高于市区周边在售商品房价格。

栾峰的小区是市区内一个新建小区,4栋楼三百七八十户。小区地上仅有十几个临时停车位,为小区居民配置的车位主要在地下。栾峰了解到的信息是,地下车位按1:0.8配置,总量在280个左右。栾峰算了这样一笔账,2009年在他买房时,这个小区的房价在9000元/平米左右,到现在这个小区房子在每平方米1.1万元左右,房价上涨不超过20%,然而15万的车位现在卖20万,上涨幅度已达30%,“而且还不打折,不办贷款”。车位价格上涨的速度,显然已经超过了房价上涨速度。

栾峰回忆,2009年买房的时候,销售人员就称车位价格不久就要上调。“首先是因为太贵,其次认为销售人员忽悠”,车位没有在栾峰的计划之内。

后来的情况果然如销售人员最初的说法,栾峰说,去年的时候车位已经上调到18万,而今年更是上了20万。不过栾峰还了解到,他们小区的车位到现在还有一半以上没有卖掉,“有价无市”,栾峰的“酸葡萄”心理让自己多少平衡

一些。

车位爆炒堪比炒房

车位涨价在济南市是普遍现象,花园路上2003年前后建成的小区,当年一个车位售价在8万元左右,而前不久,小区论坛上业主挂出车位出售的帖子,售价已经涨到18万元。

据济南一开发企业负责人称,几年前济南实施的土地规划中,就明确了小区配建停车位数量,但比例都偏低,“50%算高的”,而且由于商品房小区大都有两三年以上的建设周期,因此近两年交付使用的小区实际上是2007年前后投建的,而同时,最近几年,私家车大量驶进家庭,“供给不足,需求大幅增加”,车位价格持续大幅上涨,这位负责人认为是供需矛盾突出的集中表现。

一方面是车位价格高,一方面是车位配置少。停车难成了不少新建小区业主的烦恼。住在济南东部一小区的业主们,已经习惯把车停在北门外的马路边,但随之而来的问题是,路边停车违反了交通法规,业主纷纷接到了交警的罚单,因停车问题业主还与物业发生过冲突,甚至惊动了110。在这个小区的业主论坛上,有业主称一月之中有人最高被贴十七八次罚单,“工资直接给交警了!”

但在采访中,记者了解到,除了建成时间较早的居民小区,一些新建小区地下车位销售速度普遍缓慢。栾峰所在小区,车位对外销售接近3年,住宅销售已经接近尾声,但车位销售不超过一半。而在市区另一新建小区,业主们称,车位“问的多买的少”,包括栾

峰在内,所有业主不买车位的最大原因是,“车位太贵”,“十分需要,但是买不起”。

济南房管部门的官方网站上曾披露过这样一组数据,2009年全年,济南车库可销售套数为8654套,已销售1078套,已经销售套数仅占可销售套数12%,这个数据显示近9成车库建成后滞销(车位没有官方统计数据)。业内人士称,“数据不很准确,但能反映出一定问题,车库(位)销售难是个不争事实”。

但在一些建成较早入住率较高的小区,车位被爆炒受关注度堪比炒房。花园路上一小区的车位配比为1:0.6,在这个小区业主论坛上,车位出租出售信息一度成为论坛热帖,业主孙女士称,“论坛里也有房子转让的帖子,但数量很少”,而“炒车位比炒房子都热闹”,孙女士说,“出租求租车位的信息成了论坛里最热闹的话题”。

车位过少是矛盾缘由

一位出租车位的业主接受记者电话采访时称,他出租车位的帖子发布后,车位当晚就租了出去,“小区车位的确不够,需要租的人太多”,出租人在电话里说。这个出租人搬进小区时间较早,地下车位建好对外出售时住户不很多,有不少人当时一下子买了两三个车位,“原本是想自用,现在看到车位这么紧张,索性出租”。每月租金也从以前的300元,涨到现在的500元甚至600元。

关于车位的矛盾显然不仅仅如此,一些车位配比过低的小区,车位只卖不租。围绕着车位发生的只售不租、停车收费过高等等纠纷层出不穷,相关报道屡见报端。“已经成为一个社会问题”,济南一位第三方物业公司负责人称,“归根结底还是车位配建太少”。这位负责人认为,这不仅造成了车位成为稀缺物品,“开发企业有恃无恐,可以强令规定只售不租,可以高价出售”,另一方面也给不少炒车位的人提供了牟利空间,“为汽车服务的配套设施成为商品,这的确不合理”。

但一个建成小区的负责人却称,他们小区地下容积率在0.8左

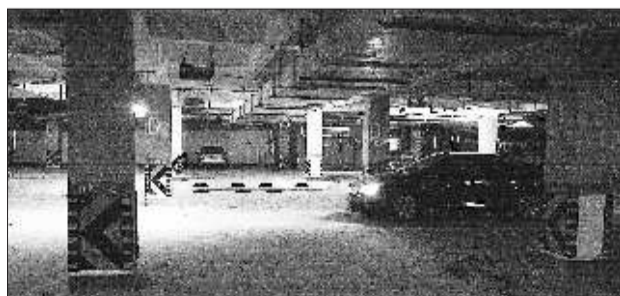
右,地下车位位于楼与楼之间的空地,浮土承重很大,车位的公摊在1:1左右,也就是说一个16平米的车位连公摊计算在内应在32平米左右,而一平米地下车位的建造成本在2500元左右,平均下来一个车位的总成本应在8—10万元。“如果要出租,这笔投资要很长时间才能收回成本,对任何一个投资机构而言,这样是不划算的”,“所以我们当然愿意卖不愿意租”。

物业法规破题还在探索

无论是《物权法》还是《山东省物业管理条例》,条文中关于车位租、卖以及收费都有明确表述,只租不售显然违规。但《山东省物业管理条例》起草人之一,山东省建设厅一位负责人曾对记者称,停车难车位难卖这对矛盾是全国性难题,一方面车位资源相对稀缺,而另一方面停车需求不断增加,产生纠纷在所难免,而现行法规解决的仅是以前存在的一些问题,但不可能解决所有问题,包括《山东省物业管理条例》,出台也还是一个尝试性探索。

在2009年之后的济南一些土地供应公告中,建设用地车位配比逐渐提高是一个较为明显趋势,一些居住用地的招拍挂信息,停车率要求达到80%是最低限,还有部分停车率要求达100%。“(停车率要求)地块性质原因,不过总体上最近是明显提高”,济南国土部门一位负责人称。而济南市规划部门一位工作人员也称,停车率逐渐提高是因为社会需求在提高。

80%甚至100%的车位能彻底解决问题吗?对于这个问题,不少受访的济南市民认为,增加供给能够缓解供需不足,而且“车位多了,价格自然也能降下来,车位多了,车位炒作的空间自然被压缩”。但市民同时也认为,轿车进入家庭不断提速,有两辆以上汽车的家庭不断增加,对车位的需求自然还在增加,“80%甚至100%将来肯定不够”。而这也意味着,有限的土地与不断增加的停车需求,将依然是个待解课题,面对持续上涨的车位,买还是不买也要继续纠结在很多业主心里。



▲万达帝景苑小区地下停车场显得还相对宽松一些。戴伟 摄

相关链接

车位,租还是买?

业内人士表示,停车位买还是租,要根据业主自己的经济实力和小区停车位的租售价格具体考虑。如果租售价格相差较大的话,业主又受经济条件限制较大,还是租比较划算。

如果租售总价差不多的话,业主又有长期居住的打算,还是买比较合适。

有投资人士分析,一般看来,车位的增值应该与小区的房价涨幅成正比,但由于车位

的稀缺性,随着入住率的提高,车位的升值空间将逐步变大。对于想买车位的业主来说,可以从三个方面进行考量:一、小区规划车位与总户数的配比;二、调查小区的入住率以及购

房人群,看看业主是否具有买车的经济能力;三、小区的地理位置及周边交通发展状况。购买车位的业主最好不要将车位作为一种纯粹投资,最好应兼顾其使用价值。