

齐鲁楼市·声音

地产
评论

在习惯了接受房价“长期上扬”的心理预期后，房价稍微调整，购房者即会“风声鹤唳，草木皆兵”。以高价买下房子的老业主要求退房，跟开发商之间闹得不可开交。房闹并不鲜见，本地有之，外地亦有之。

房闹事件与契约精神

□兰洪海

秋来风雨多，2011年的秋天，“金九银十”注定是波折丛生的。在不少楼盘，人们看到了人群“围堵”售楼处的场景，这里有因房价“陡降”造成的大批“抢房者”，也有因房价“陡降”造成的大批“退房者”。有的出于开发商的承诺没有兑现而义愤填膺，有的则因房价陡降“捡漏”而欢欣鼓舞，不管什么原因，楼市已不再平静。

其中最引人注目的“房闹”事件，就是上月有购房者围堵某楼盘售楼处，并扯条幅，送花圈，原因在于，开发商近期推的房源价格低于已售房源，于是集结起来“维权”。

在习惯了接受房价“长期上扬”的心理预期后，房价稍微调整，购房者即会“风声鹤唳，草木皆兵”。以高价买下房子的老业主要求退房，跟开发商之间闹得不可开交。其实，开发商与购

房者之间能不能就降价较劲，关键看合同约定。合同如写明若降价将补偿业主，那么业主的要求就天经地义，反之，合同中若无相关条款，业主的要求只能算是“无理取闹”。说到底，双方较劲的标准就是那一纸契

约。很多时候，业主的要求是不符合合同的，但也会闹。“无理取闹”，自然是利益的驱使，闹一闹，多少能闹出些好处来。这是“中国式”求解

问题的一种办法，且常常管用。既然有实用性，此方法手段被相关利益主体不断利用。不过，“闹”终究不是一个文明社会所应选择的行为方式，在偏离法治轨道之外的“闹”，毫无契约精神可言，毫无法治精神可言。人们常说，市场经济是法治经济，但如果市场经济行为中到处充斥着“闹”，那么，这样的市场经济，不扭曲反而显得不正常了。对于契约精神，还是尊重为好。

契约精神是一种价值观，是一种尊重规则的意识，在制度层面，是以法律为准则之下的行为规范。事实上，契约精神恰恰是一个商业社会最基本的文化基因，而我们则缺乏这种文化基因。杭州此前发生的购房买卖双方的纠葛，也许不算什么大事。但在契约面前，无所谓大事小事，正如在规则面前，强者弱者当一律平等。契约精神的核心，是更好地保护人们的公正自由和

利益，每一个人想要自己的合法权益得到保护，就必须尊重契约，而不是靠“闹”取胜。

鲁迅说过，“辱骂和恐吓绝不是战斗”。用拳头说话不对，但陷于指责谩骂，其实也不妥，且无助于问题解决。无论是对购房者的“集体冲动”还是房产商的“消极抵触”，都不能任由“情绪飙车”，解决问题，还需回到理性和法治的轨道，冷静处事，依法办事。

异地传真

佛山：住房限购松绑一天2次巨变

广东省佛山市住建局在网站发布公告称，10月12日起放宽限购条件：已办理房地产权证超过5年(含)的住房产权转移，不纳入限购范围；允许佛山市户籍居民家庭增购一套7500元/平方米以下的住房。这是全国第一个明确放松限购政策的城市。当天23时24分，该局又在网站上通告称，为“综合评估政策影响”，暂缓执行该政策。

上海：首个限价房项目开工

上海首个限价房项目——临港新城限价商品房11日正式开工，这是浦东临港新城地区为吸引和留住人才所采取的特殊措施，也是上海保障房建设的内容之一。据了解，这个限价房项目实行“双限双定”政策：在特定区域建设、面向特定条件对象配售，并限定销售价格、限定交易转让。住宅户型以小户型为主，大致分为50平方米、70平方米和90平方米三个房型。

微言大义

早上我与一住宅开发商老板通电话。我：“你们降价吧，给大家一个台阶下。我给你们背黑锅，潘都成计量单位了。”他：“不敢降，降了客户就来砸售楼处了。”

——潘石屹

王石创业以来，一直把理想放在前面，钱放在第二位。这27年他算账的方法非常简单，就是有利于公司发展的事、有利于股东的事、有利于自己成长的事放在第一位。因为理想，所以简单；因为简单，所以成功；因为成功，所以永远。

——冯仑

市场仍面临着巨大的涨价压力，仍要靠行政的力量摁住。不然就会反弹。但销售的下降则一定是减少了正常消费的满足。是提高居住质量为目标还是以减少消费为目标呢？

——任志强

一周数字

2.65万套

2011年济南市新增2.6万套保障性住房建设任务中，新增公共租赁住房2万套，新增廉租住房2000套，新增经济适用住房(含企业职工集资建房)4000套。截至目前，我市已开工落实2.65万套，开工率101.9%。其中，公共租赁住房2.02万套，廉租住房2114套，经济适用住房(企业集资建房)4200套，分别完成任务目标的101%、106%和105%。

点评：商品房和保障房两条腿，那条腿都不能短。

0.5%

继今年1月份央行对信贷投放过快的个别银行实施惩罚性的差别化存款准备金率之后，昨日，央行再度上调工行、中行、建行、农行、招行、民生银行的存款准备金率0.5个百分点，期限为2个月，缴款日定在本周内。据初步估算，预计此次上调存款准备金率或冻结资金1680亿元左右。

点评：金融政策未现宽松迹象。

4829套

据统计，9月全市网签成交商品房4829套(含同期撤销合同退房的120套，实际网签成交4709套)，其中住宅2854套(含同期退房的情况)，与8月相比，分别增加533套和370套。与5-7月的实际成交量(商品房分别成交5660套、5007套、5925套，商品住宅分别成交3362套、3315套、3461套)相比，被视作成交旺季的“金九”，明显不如被视为淡季的六七两月。

点评：几个月的成交惨淡，传统银十面临较大压力。



地产锐评

房闹，你闹了吗？

□孙大海

业内通常将已购房的老业主由于对新开或新推盘价格低于其购房时的价格不满而发生的集体与开发商闹事的行为称为“房闹”。社会舆论对“房闹”已讨论许久，亦产生了“无理取闹”、“契约精神”、“理性消费”等各种观点。

笔者认为，“房闹”应该具有更为广泛的概念。在房价“下降”时的“维权”是房闹；而在房子热销，购房者因

各种原因买不到房，在销楼

现场大闹，对开盘价格与宣

传价格不符而闹，房子出现

质量问题而闹等等，都可称

之为房闹。有小打小闹者，亦

有血腥大闹者，屡屡发生，堪

称楼市一景。这其中有关闹

的，也确有无理取闹的。但无论

怎样闹，都应合法，至少合

理去闹。摒弃文明，采用暴力

手段，打砸的行为要坚决杜

绝，此类行为也会受到法

律制裁，受害者成为违法者

的现象也是大家都不愿看到

的。

“房闹”的本质还是“利

益或权益”，相信没有人喜欢

成为“房闹者”，但有些人是

在迫不得已的情况下成为“房

闹者”，也有逐波随流成

为“房闹者”。但要杜绝“房

闹”还任重道远，需要全社

会的努力。首先要健全法律法

规，我国现行的法律法规相

对于行业发展存在滞后现

象，导致有时无法可依；其

次，政府要履行好监管职责，

政府在监管中的缺位、越位、

错位产生的社会管理问题，

是产生“房闹”的原因之一；

第三，房地产行业规范化发

展是大势所趋，越来越多的

开发商也认识到只有规范化

发展，才能生意日渐兴隆；

第四，购房者应加强法制观

念，懂得如何用法律武器维

护自身的合法权益；第五，

购房者应在购房前尽自己所

能，熟悉房屋购买的合法流

程，做到有问题的房屋坚决

不购买，将购房风险控制到

最小。

一家之言

楼市下行动力仍显不足

□梁伟

降价、降价、降、降、降，感觉最近的官方媒体也好，民间舆论也好，大家一致纠结于房价何时降、降多少的问题，笔者作为业内人士，也谈谈自己的见解。

让我们先来看一组统计数据，9月济南住宅市场成交25.0万平米，环比下降2.3%。整体均价为9834元/平米，环比下降0.6%，同时，楼市成交均价虽呈连续下滑趋势，但7-9月3个月合计下滑不足1%，月成交面积虽在下降但幅度也不大，且与上半年月成交量相比有差不多1倍的增幅。由此可见，济南楼市的确进入了下行通道，但成交量的坚挺，成为了楼市下行的一

个抗力点。

除了成交量的支撑，我们再来探索下，还有那些因素在阻碍济南楼市下行。

从去年“4.15”以来，政策影响的力度已经充分显现，在压需求上做得相当的到位，但是当初提出的“促供给”上做得确是乏善可陈，别说济南2011年土地供应计划与去年基本持平，促供给无从说起，单说大家最关注的，也是国家一直拿来说事的保障房也是动作迟缓，几块保障房用地工程进度缓慢，今年基本对市场没有产生什么影响；所以说，国家政策在地方上的执行力度依旧是楼市下滑的重要推动力，从目前济南的情况来看，不够！

我们再到济南房地产市场上看

看，开发商做为目前中国房

地产市场当仁不让的庄家，

肯定是不希望楼市下行的，

除了楼市下行对其产生一些

不利的社会矛盾(例如已购

房者闹事)外，发商最关注的

是楼市下行对其既得利益有

绝对的冲击，毕竟商人逐利

是天经地义的。

那市场上另外的弱势群体——购房者，是否就是众口喊“降”呢？不然，咱就不说那些房地产投资、投机者，单说刚需群体(刚性改善需求、首次置业需求)，做为改善性需求者，因为其已持有房产(可能不止一套)，所以房价的涨跌对其购买能力和意愿的影响不是很大，较多的时候，这个群体希望房价坚挺的或

许占多数；而首次置业者，在未购买前肯定是一致

认为房价还是降些好，在成功购买房产后，会很快转

变成为反方向支持者。当然

如果国家保障性住房能够到

位，解决掉首次置业者中较

大一部分需求后，社会对于房

价涨跌的牵挂将不再那么强

烈。所以笔者认为，首次置

业需求做为目前房价下降唯

一的强烈要求者，在推动力

上是严重不足的。

只有商品房市场供应量充

足，能够满足市场资金流

动、沉淀需求，同时保障住

房建设到位，满足首次置业者

的迫切需要，这样才能从根

本上解决济南，乃至全国房

地产市场的问题。