

声音

房地产开发商面对楼市需求的压缩、销售低迷、资金面的紧张也会采取各种方式来制造新的“贷款三假”，从而使得“贷款三假”进一步恶化。

——易宪容

中国银监会近日发布《中国银监会关于进一步加强房地产行业授信风险管理的通知》，要求国内各商业银行对房地产市场的“假按揭”、“假首付”、“假房价”等“三假”行为进行严厉整治。易宪容分析认为，管理层严厉整治住房“贷款三假”，说明了目前国内商业银行这种现象不仅普遍而且十分严重。特别是国内房地产市场以投资或投机性为主导市场转变为以居住为主导的市场时，不仅房地产市场的价格会逐渐地回归理性，而且住房的需求也会迅速下降。在这种情况下，不仅老的“贷款三假”会不断地披露出来，而且房地产开发商面对楼市需求的压缩、销售低迷、资金面的紧张也会采取各种方式来制造新的“贷款三假”，从而使得“贷款三假”进一步恶化。因此，管理层在这个时候发《通知》，不仅在于“贷款三假”问题普遍性与严重性，也说明了房地产市场面对问题的严峻性。

“乐居”的理念赋予了房子更多的内涵，让房子不再是钢筋水泥的容身之所，而是成为以快乐为核心的居住状态。

——董黎明 北京大学区域与城市规划系博导

日前由新浪房产、中国房地产报、北京国际城市发展研究院三家共同发起的“2008中国乐居城市评选”揭晓，北京、上海、深圳、广州、南京、杭州、青岛、成都、宁波和沈阳名列综合排名前十位。在揭晓仪式上董黎明表示，目前，中国的城市化正站在新的历史起点上，在人口突破13亿、人均GDP突破1000美元、城市化率突破40%的大背景下，如何用科学发展观统领经济社会发展全局，以实现又快又好的发展，是摆在中国城市面前的重大课题。生活质量是以人为本和人文关怀最重要的体现，是城市价值的核心。乐居不仅仅是一种生活方式，更是一种态度，一种理念，在改变人们居住方式的同时，也在改变房地产以及相关链条行业的发展战略。居住的幸福是一个综合的指标体系，大到整个城市的宜居程度，包括社会文明度、经济富裕度、环境优美度、资源承载力、生活便度、公共安全度等等；小到个人居住的物业管理是否达标、邻里关系是否和谐、周边交通是否畅达、日常所需是否便利等等。

云波/辑

大牌地产商 难逃退房潮

►现象：名企名牌项目难以独善其身

记者从北京房地产交易管理网统计发现，一般期房项目在3年内售罄。追溯最早在2005年拿预售证且至今销售的项目，有些项目的退房次数竟然超过了本项目的总销售套数。其中，韦伯国际发展中心接近每套房子被退了两次。统计显示，韦伯国际发展中心、金汉·绿港、万象新天、碧桐园、晓月新城、天鹅湾名苑等(详见表1)均为为数不多的退房次数超过100次的项目。多位专业人士在分析原因时均表示，房屋销售总数多、开发商捂盘都能导致高退房次数。

值得关注的一点是，记者对同一项目2008年前后的退房情况做对比发现，包括万科、远洋等知名地产企业旗下的项目也出现了前所未有的高退房率，如万科中粮-假日风景在2008年前的总退房次数仅有2次，在2008年以后的退房次数达到14次，是之前的7倍；远洋一方在2008年前的总退房次数有7次，在2008年以后的退房次数达到47次；金地格林小镇6在2008年前的总退房次数为零，在2008年以后的退房次数在统计时也达到了9次(详见表2)。除此之外，滂澜山庄园等这样的别墅项目的退房情况变化也不小，在2008年以前的退房次数仅有一次，而到了今年前5月就出现了4次。在这一次退房浪潮中，地产大牌旗下的项目和高端项目都未躲过这一劫。

►原因：买房人心里没底出此下策

中原地产华北区总经理李文杰说：“其实退房现象是阶段性的。出现集中退房并不是第一次。尤其是要求开发商在拿到预售许可证后三天开盘，一些开发商为了制造开盘的假火爆和捂盘目的，就按照一定比例进行先自买再退房；之后政策要求封顶后办按揭、提高二套房首付和利率，都曾出现过集中退房现象。如果不是项目本身的问题，退房原因更多的取决于买房人购房态度的转变。”



个案调查

朱雀门退房40次

记者统计发现，像朱雀门这样单价在2万元以上的住宅项目退房次数达到40次以上的不是很多，仅有韦伯国际发展中心、诸子阶、七星摩根广场、天鹅湾和泛海国际居住区四项目的退房次数高于朱雀门(详见表3)。但朱雀门却作为这次调查中唯一例外的一个项目没有被列入排行榜中。北京房地产交易管理网上显示，朱雀门项目共有11个预售许可证，在期房退房公示的首页便看到其京房售证字(2005)519号的预售证下的退房次数达到12次，而该项目总退房次数达到40次。但因这个项目之前的多个预售许可证到后被收回，故无法看到项目总销售套数，无法根据退房率排入这次调查中。

此时，记者从读者那里意外获得一条信息，即朱雀门项目里的一套200平方米左右的房产，包括送一车库，售价在21000元/平方米，最核心的是购买这套房产不用过户，自称是从事炒房生意的房主表示可通过开发商改底单的形式获得产权证，自己和开发商的关系不错，之前只是想给家人才留到现在。

而记者从“我爱我家”市场部工作人员处了解到，目前朱雀门有产权的房产挂牌价已达到4万元/平方米。虽然不确定是否有成交，但能看到该项目的一、二手房价格倒挂现象比较突出。“如果仅仅是因房产证的存在否价格就相差如此之高，那房东就根本没有必要卖房子，直接等待拿房产证就净赚一套房。”业内人士分析说。一位不愿透露姓名的开发商揭秘说：“像李女士提及的直接改底单转手房屋的情况是存在的。行话就是对楼盘销控，即开发商没有进行网签，而是在公司内部的销售记录上显示该房屋已出售，给有关系的买房人留出再次转手的时间；但这样操作的时间比较短，一般是要求签合同7天内进行网签。因此目前很多开发商采取了多次自买房再退房的手段，就是为了在拿到预售许可证能延长卖房时间，达到捂盘抬价的目的。”同时他揣测，像李女士遇到的情况很可能是房虫和开发商形成利益联盟合伙卖房。目前朱雀门的在售新房均价也是20000元/平方米，因此上述房产很可能是多次网签后被退出来的房子，才能留到这么长时间转手不过户。

◀一厢是开发商打折售房吆喝声不断，另一厢买房人退房行动一波接一波。 东方IC/供图

晨报房产周刊与和讯房产联手独家调查，跨越3个年度，涵盖998个项目

京城住宅上演退房高潮

开发商说法

现阶段退房率不超20%属正常

在开发商眼里，退房率保持在多少在他们看来是正常状态呢？国瑞城销售总监齐志辉在回答这一问题时说：“事实上没有绝对值。退房现象要看阶段性，像去年上半年在京销售的多数项目都没有退房，而今大家听到20%以内的退房率都不吃惊。”齐志辉介绍，事实上这次“退房潮”从去年9月底出台了“提高二套房首付”政策后就停止过，之前很多购房人没赶上新政策实施前的“末班车”，因需要补交首付而一时凑不够钱而退房。齐志辉透露：“王

石的拐点说、众多楼盘的集中打折促销，助长了购房人的退房情绪。东三环周边的多个在售项目退房率都维持在15%左右，大家一致的看法是在20%还是正常的范围内。”在这次调查中，记者从统计中的4.5月份拿到预售许可证的销售楼盘中看到，如阿凯笛亚伯爵公馆、天鹅湾名苑和纳帕尔湾的退房率分别为8.7%、8.5%和7.9%(详见表4，总表格的红色部分)，李文杰分析认为这一退房比率还是很高的，尤其项目销售周期还不足三个月。

业界观点

退房率高项目缺乏监管

李文杰坦言，很多开发商并不在意其退房情况，往往还自行退房达到“销控”的目的。“对于开发商而言，在官方网站上公布10%或是20%的退房率对他们并无太大影响，因此政府只是进行了数据的统计，而没有对退房率高的项目实行任何措施。”齐志辉表示，

“买了再退，对开发商并没有什么资金损失，政府也从未出台过相关的政策进行处罚。当然一般开发商会自行定个比例，以不至于影响到正常的房屋销售，但是可以控制房源。”据悉，此前多数开发商均是靠退房达到项目开盘“假繁荣”或是捂盘抬价再出售。

置业提醒

买房人退房要谨慎

亚豪机构副总经理高姗表示，退房率升高一方面表现出当前购房人对于房地产市场走势的悲观心态，另一方面，也是面临开发商大力促销后的无奈选择。但高姗提示购房人，选择退房不仅定金不可得到退还，将按合同赔付开发企业一定的违约金。在目前CPI指数升高，增幅在8%左右的背景下，资金在无形中缩水，

选择退房、持币观望将有可能造成更大的损失。

高姗说：“目前出口受人民币升值影响有所收缩，投资保持平稳，大力促进需求增长成为支撑中国经济持续向好的源动力，因此房地产市场前景看好，市场低迷仅是暂时的。”高姗建议买房人，在此时更应冷静的看待市场变化，不要盲从，根据实际需求选择是否购房。

后市预测

国庆节市场有望回暖

今年以来，京城房屋销售一蹶不振，而退房潮愈演愈烈。“房价见顶”的说法开始在市场上蔓延。对此，李文杰表示不能同意这样的说法：“虽然市场在一段时间内出现观望，但是从官方的统计数据可以看到，房价还是上涨的。只是上涨的幅度小很多，只能说楼市进入平稳的涨幅期。”

齐志辉指出，现在很多购房人的想法都是在楼市“抄底”，尤其期待奥

运会之后房价会跌。“如果看好中国的经济发展，就能预期到奥运之后房价是不会下降的。反而因为积攒了一段时间的刚性需求一时爆发，导致房价出现补涨。”在齐志辉看来，由于距离奥运会结束的时间也不过几个月，购房人的观望情绪会一直延续到之后。事实上今年楼盘的销售周期非常短，因此年内最后一个“黄金周”国庆节有望迎来市场回暖。

本版撰文 晨报记者 王丽娅

京城楼市在深陷滞销僵局的同时是否遭遇退房潮？寻找答案，晨报房产周刊携手和讯房产对在北京房地产交易管理网上已注册的998个项目进行了独家盘点，并分别将今年4、5月拿到预售许可证的住宅项目、单价在2万元以上的住宅项目的退房情况以排行榜的形式呈现出来(详见表3、表4)。不得不提的是，总结后很清晰地看到无论是万科、远洋等地产大鳄旗下项目，还是公寓、别墅等高端住宅，都在今年上演了史无前例的退房潮。

表2:2008年至今高退房项目列表

预售证号	退房次数	套数	总退房次数	总套数
京房售证字(2008)51号	1(08年前退0,08年后退1)	261		
京房售证字(2007)449号	7(08年前退0,08年后退7)	423		
京房售证字(2007)167号	4(08年前退0,08年后退4)	531	16(2008年前退2,2008年后退14)	1940
京房售证字(2008)162号	1(08年前退0,08年后退1)	160		
京房售证字(2007)266号	3(08年前退2,08年后退1)	565		

金地格外翠园(推广名:金地格林小镇6)

预售证号	退房次数	套数	总退房次数	总套数
京房售证字(2007)420号	1(2008年前退0,2008年后退1)	36		
京房售证字(2007)395号	3(2008年前退0,2008年后退3)	223	9(08年前退0,08年后退9)	405
京房售证字(2007)285号	5(2008年前退0,2008年后退5)	146		

远洋一方嘉园(推广名:远洋一方)

预售证号	退房次数	套数	总退房次数	总套数
京房售证字(2007)405号	33(2008年前0,2008年后33)	733		
京房售证字(2007)332号	11(2008年前3,2008年后8)	254	54(2008年前7,2008年后47)	1199
京房售证字(2007)333号	10(2008年前4,2008年后6)	212		

滂澜山庄园(推广名:滂澜山庄园)

预售证号	退房次数	套数	总退房次数	总套数
京房售证字(2007)422号	2(2008年前0,2008年后2)	2		
京房售证字(2007)300号	2(2008年前0,2008年后2)	132	5(2008年前1,2008年后4)	302
京房售证字(2007)349号	1(2008年前1,2008年后0)	88		

表3:2008年前后单价在2万元以上的项目退房对比

楼盘名称	预售证数	总退房次数	总套数	退房率	2008年后退房次数
泛海国际居住区	6	49	1676	2.9%	2008年后退26
润泽庄园	3	5	168	3.0%	2008年后退4
冠城·名教道	3	16	468	3.4%	2008年后退12
国瑞城	3	11	320	3.4%	2008年后退0
东方贝弗利花园	3	3	86	3.5%	2008年后退3
阳光上东园	2	16	458	3.5%	2008年后退1
新怡家园	2	10	213	4.7%	2008年后退5
西钓鱼台嘉园	1	22	329	6.7%	2008年后退2
The House 国际花园	3	10	148	6.8%	2008年后退0
MOMA 万万树	1	2	27	7.4%	2008年后退2
SOHO 北京公馆	1	21	263	8.0%	2008年后退0
天鹅湾	7	83	971	8.5%	2008年后退32
工体3号	1	37	346	10.7%	2008年后退0
国际财经中心	1	28	258	10.9%	2008年后退0
七星摩根广场	2	76	377	20.2%	2008年后退11
诸子阶	2	92	195	47.2%	2008年后退0
韦伯国际发展中心	2	577	536	107.6%	2008年后退43

表4:4、5月份最新预售证的项目退房率

项目名称	推广名	预售证数量	总退房次数	总套数	退房率(%)
东方普罗旺斯	东方普罗旺斯	3	4	144	2.8%
星河城	星河城V玺萌公馆	5	26	905	2.9%
华彩中心	华彩国际公寓	4	20	624	3.2%
龙之湾嘉园	龙湾和院	3	4	115	3.5%
远洋一方嘉园	远洋一方	4	52	1423	3.7%
东方贝弗利花园	东方贝弗利花园	3	3	68	4.4%
东方美景家园	优品国际公寓	3	43	825	5.2%
同文园	纳帕尔湾	4	27	342	7.9%
天鹅湾名苑	天鹅湾名苑	7	83	971	8.5%
阿凯笛亚庄园	阿凯笛亚伯爵公馆	2	32	367	8.7%

说明:本版所有数据来源均为北京房地产交易管理网,截止时间为2008年5月28日。

本版制表/耿争