

个人合资建房根本没戏？PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/614/2021\\_2022\\_\\_E4\\_B8\\_AA\\_E4\\_BA\\_BA\\_E5\\_90\\_88\\_E8\\_c57\\_614824.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/614/2021_2022__E4_B8_AA_E4_BA_BA_E5_90_88_E8_c57_614824.htm) 北京市建委上报个人集资合作建房方案 近日建设部住宅与房地产业司向北京、成都、南京、厦门市建委和上海市房屋土地资源管理局了解关于个人集资合作建房的情况，并征求这五大城市建设主管部门对此事的意见和建议。据了解，北京市建委已经把北京个人集资合作建房的详细情况和对个人集资合作建房工作的建议和意见上报到建设部了，基本意见是否定。从2004年开始风起云涌的个人集资建房热潮在2005年愈演愈烈，除北京外，上海、南京、成都、杭州、厦门等城市都出现了“于凌罡”，各地相应的购房人都很多。在这种情况下，近日建设部向北京、成都、南京、厦门市建委和上海市房屋土地资源管理局发出“关于请报送个人集资合作建房有关情况的函”，了解关于个人集资合作建房的情况，征求这五大城市建设主管部门对此事的意见和建议。最先掀起个人集资合作买地建房的北京，据相关管理部门有关负责人透露，北京已经向建设部上报了相关信息，基本持否定态度。一位不愿意透露姓名的负责人告诉记者：首先，在这个特定的时期出现这种个人集资合作买地建房现象是一件正常的事，说明社会有需求，但这种需求绝不是市场的主流，而且和瑞典、德国历史上曾经出现的“个人集资建房”情况不同的是，北京“集资合作建房”的这个群体不像瑞典、德国“个人集资合作建房”的那个群体，是一个稳定的中低收入群体，北京的这个群体是一个在网络上形成、并能在很多地方都买到房的群体，不

具备稳定性。其次，于凌罡这个模式在很多方面面临质疑：第一就是前面说的群体问题，不具备稳定性；而且像于凌罡所宣扬的那样的话，如果都是一群中等收入的群体，应该到市场中去购买商品房解决住房问题；第二，对于凌罡模式的实现力的质疑：于凌罡不能证明他这种模式没有风险，而考虑到老百姓的财产问题，个人集资合作买地建房已经不只是一项经济活动，也是一个社会问题。这位负责人还向记者证实，也正是这些原因，于凌罡对外所说的已经开始办理相关注册手续实际上根本没有开始进展。

观点交锋 张先生：家庭月收入在5000元上下的购房人 我们的房子我们自己盖 放心、便宜、能决定自己的房子盖成什么样是我们全家都热衷这件事的动力。“期房”变成“欺房”、质量没谱等都是我们平时耳闻目睹的常事。在这种背景下，这种自己的房子自己来盖的模式当然吸引了我们。

张宝全：今浼哦鲁い铎 唐贩亢途椽视米》苛街志?/p> 想得太简单 于凌罡等人现在致力的个人集资合作买地建房是一种建立在对房地产市场不信任的不成熟情绪之下的“简单”想法，房地产开发是一个系统工程，没有像他们想象得那样简单。张宝全认为，首先，市场经济条件下房地产开发多种方式并存不是不可能的事，不用对特定背景之下、特定人群中出现的个人集资合作买地建房大惊小怪，没必要说好，也没必要说不好，好不好，得看它未来的走势。其次，个人集资合作买地建房不可能成为市场主流，因为房地产开发是一项系统工程，个人集资合作买地建房虽然不排除有它本身的优势，但不可能把市场资源优化，而在市场经济的环境下，市场资源优化则是节省成本的有效途径。最现实的是，现有的市场环境，房地产开发涉及到规

划、设计、配套、施工、质量等系统工程，没有一定的力量，光有“好心”是不能“做成好事”的。事实上，很多初衷想把房子建好的开发商已经尝到了“无奈”于凌罡们不做不知道，做了就知道，他们把开发想得太简单了。李文杰：北京中原地产总经理，房地产资深人士 政府应该加大监管力度从社会各方面的反应看，于凌罡们所倡导的“个人自己合作买地建房”最大的卖点是低价格。但是让人深思的是，他们设想的操作模式让人对其是否能真正带来“低价”产生怀疑。于凌罡的模式是社会上的人集资，形成管理机构，请专业人士设计等，而在这一系列活动中，各个环节都需要把关，没有专业的管理机构显然对成本的控制没有优势；而且在各个环节中，相关的人要涉及利润问题，如何监管也是问题，如果监管不力，把握不好，就有可能走向极端，损害出资人的利益，而这将最终造成社会问题。因此，政府应该对这种现象加大管理力度。如果在房价走高的背景下，这种个人集资合作买地建房的需求越来越多，那么，政府应该考虑牵头加大调控力度，如加强对经济适用住房的销售管理，让更多应该买经济适用住房的老百姓买得到经济适用住房。至于对参与“个人集资合作买地建房”的个人而言，我认为，还是买在一定游戏规则之下兴建的经济适用住房比较“靠谱”。

胡晶：具有十年房地产项目运作经验的业内资深人士 个人集资合作买地建房好坏因人而异 个人集资合作买地建房比较复杂，是好还是坏，不可不可取，具体情况得具体分析。对有需求，同时也有资源的人而言，个人集资合作建房肯定是好事。在这种情况下，个人集资合作买地建房相当于“厂家直销”，中间省略了很多流通环节，因此，能大大降低成本，成

功的案例是：有一人在通州北关环岛东北有一块地，他分别找了建筑设计、施工等房地产开发各个环节有资源的10个人“合作”开发了10栋别墅，最后每栋别墅的综合成本价是27万元，“合作建房”模式让这10个有需求有资源的人住上了便宜且是“自己做主”的房子。但对于凌罡这种模式，个人看法是不敢苟同。且不说这里面有没有陷阱的问题，单从专业、资质、责任等问题看，房地产开发也绝不是有没有资金的问题，它还有工期问题、质量问题、财务问题、风险控制问题等等，如果最后实现不了了，如何赔付？无论如何，个人集资建房对政府而言都不是好事，而是件坏事。政府对房地产开发有行业引导、宏观调控、资质审核等手段来监管，但个人自己合作买地建房出问题怎么办？它涉及到了群众的财产问题，是个社会问题。

李忠：华高莱斯国际地产投资顾问公司北京总经理 于凌罡模式还没有成功 我个人对于凌罡的做法一直持反对的态度。现在全国出现的于凌罡模仿热不能说明什么问题，只能说明中国的购房人有点“盲从”，因为于凌罡模式还没有成功。于凌罡模式的核心有两点：一是自己的房子自己建，自己的房子有自己的意愿；二是自己不赚自己的钱。但商业运营的规则是：利润是风险的补偿机制，否定这条商业规则本身就不科学。除此之外，群体决策在运作中不可能实现以及缺乏退出机制也是这种模式的致命弱点。从这个层面上看，政府对此事责任重大。之所以出现“于凌罡热”还说明了一点：社会对房地产行业认识不够，更多的人认为房地产行业是“低技术”行业，谁都可以做，没见过房子，还没住过房子？这里需要大家重新认识的是：房地产是“规模经济”，不达到一定经济规模，运转不起来；另

外，房地产需要专业于凌罡说可以请专业公司来做，但大家都知道，专业公司目前鱼龙混杂，水平各不相同，那么，谁来甄别？1 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)