

□本报记者 李和裕

“预计土地、银行、税收、建设等各个相关部门的具体政策将在月内陆续出台。”昨天,全国工商联住宅产业商会会长聂梅生表示。国务院关于促进房地产业健康发展的六点意见(“国六条”)出台后,业内人士普遍认为,这应该是今年房地产新一轮调控的序幕,进一步细化的具备可操作性的政策很快就会跟进。事实上,各地对“国六条”也已开始作出积极反应。

南京先发“十条”规范市场

“国六条”后,南京率先作出了反应。昨天上午,南京市房产管理局召开有关会议,制定颁布了关于加强房地产开发企业、代理销售企业经营行为监管的十条规定。

这十条即将于6月1日开始执行的规定,主要是为了统一规范房屋销售行为,涉及:无证销售;取得预售许可证后30天内不开盘;认购20天内不签约或签约后10天内不确认上传;签约后30天内不为购房者办理登记备案;网上虚拟认购,以炒作房价或有意囤积房源;网上公示信息与销售进度不一致等十类行为,要求作出相应的整改。

南京市房产管理局有关负责人表示,出台“十条”正是依照“国六条”中“进一步整顿和规范房地产市场秩序”的要求,对严重扰乱房地产市场的正常秩序的行为作出打击,以维护购房者的利益。他还介绍,这次在开发商收到整改通知而未整改之前,相关部门将停止该企业办理开发项目网认证、商品房预售许可证等一系列手续。

京沪配套政策酝酿之中

除了南京,还有不少城市已在对配套政策的研究制订中。

昨日,来自北京市建设委员会的消息称,北京有望在6月份出台相关的配套政策。而上海市房屋土地资源管理局的有关人士昨天也向记者表示,正在深入学习“国六条”,虽不明确相关的配套政策是否能在近期出台,但

也已经在积极研究之中。

“其实,在‘国六条’这个纲领性的总则里,大部分内容都是去年调控时所提及的,而此次之所以重申,就是因为有的城市房价依然在快速上涨,房地产投资过热,接下来一定有非常‘量化’的东西出台。”聂梅生表示。

中国社科院金融研究室尹中立博士则指出,如同去年“国八条”出台一样,这种条款要在操作层面下力气。“各地区、特别是城市政府要切实负起责任,把相应的措施纳入工作的目标责任制,而如果地方政府或相关部门不出台配套政策,对房价的调控就是一句空话。”

“有区别”成为调控新基调

在业内人士看来,由于新出台的“国六条”中指出了各类政策的调节作用,那么未来的调控手段与前一轮相比会产生哪些变化成为大家最关心的问题。

汉宇地产分析师孙文勤表示,“国六条”的内容涉及房地产的供应、需求和流通三方面内容,其中与去年相关政策表述有所不同的是“有区别地适度调整信贷政策”。“‘有区别’的态度表明中央政府已经认识到各个区域的房地产市场处于完全不同的发展阶段,‘一个地方感冒,全国吃药’的做法会发生改变。同时,也可以认为是针对不同的购买主体采用不同的信贷政策,如对于第一次购房等刚性的自住需求就可享受比较优惠的信贷政策,对于投资性需求则可能会通过提升首付比例及更大比例的征缴来实现调控。”

聂梅生则认为,尽管有供应和需求双方面的措施,这次的政策更是针对消费者、买房人,以限制炒房。“‘国六条’更强调采用调整结构、税收、信贷等间接的、经济的手段使市场趋于平衡。其中提出‘分类指导、区别对待’,新出台的政策绝对不会‘一刀切’;除了不同的城市不会‘一刀切’,更重要的是对不人群不会‘一刀切’。”

“国六条”出台第一天

●部委声音

建设部、国土部:“量化”政策即将出台

□实习记者 于祥明

昨日,记者从建设部、国土资源部获悉,房地产调控“量化”政策已箭在弦上,预计不日出台。值得注意的是,新一轮调控根据“分类指导、区别对待”的原则,针对房价上涨过快的城市,可能有特殊要求,而且可能采取信贷、税收等经济杠杆,控制投资性购房。

房地产业界人士认为,目前出台的“国六条”属于纲领性总则,其中大部分内容较去年调控时都曾提及,此次重申是新一轮宏观调控的前奏,接下来将是具体而“量化”的政策。

“量化”政策何时出台?建设部住宅与房地产业司司长沈建忠对此问题避而不答。建设部办公厅新闻处处长毕建玲则让记者耐心等待,并及

●股市反应

沪深地产股探低反弹

□本报记者 许少业

国务院日前提出六条关于楼市调控的针对性措施。昨天沪深两市的地产业股多数出现探低反弹走势。

从昨天的盘面看,沪深两市的地产业股走势并不如许多投资者想象的那样“难看”,相反,地产股龙头G招商局、G华侨城、G万科A、G金融街等在早盘低开,随即在买盘的推动下股价震荡上升。截至收盘,G招商局、G华侨城的涨幅均超过5%。亿城股份、恒大地产、G天房等二线地产股也有不小的涨幅。从整体的情况看,

●网上调查显示

近八成受调查者选择观望

□本报记者 唐文祺

昨天,“国六条”颁布的第一天,一项大型网上调查显示,截至昨日6时,77.48%比例的网友认为,“国六条”意味着新的调控全面展开,因此会选择再次暂时观望而不急于购房。仅有10.86%的网友选择“不会观望”;此外,11.66%比例的网友表示“说不清”。

调查显示,认为尚需等待细化政策的网友占整体比例的46.32%;但也有较高比例的人认为措施属于“温

和”,占了整体比例的44.19%。在需要调控的方面,认为“调整住房结构,增加中低价位住房”的选择比例为37.03%,与“以开发商囤房为代表现象的市场秩序”的选择人数几乎相等,而认为应该“控制金融风险”的人数比例为13.77%,其他选择“住房过度需求”的为6.30%。

记者发现,目前网上由“国六条”引发的讨论相当热烈,虽然对于政策力度严厉与否尚存在争议,但大部分跟帖的网友表示了支持宏观调控政策的观点。

各方闻风而动呼应房地产调控新政

国务院关于促进房地产业健康发展的六点意见出台后引起各方强烈反响。南京率先作出了反应。昨天上午,南京市房产管理局召开有关会议,制定颁布了关于加强房地产开发企业、代理销售企业经营行为监管的十条规定。来自北京市建设委员会的消息称,北京有望在6月份出台相关的配套政策。上海市相关的配套政策也已经在积极研究之中。



资料图

解读“国六条”

“国六条”震动房地产市场各方

□特约记者 薛明

2006年5月17日,对于中国房地产业来说又是一个有纪念性的日子。“国六条”在短短一天里街知巷议,震动了房地产市场的各方。昨天,记者调查发现,从开发商到二手房中介,从地方银行到普通市民,只要是与这一条产业链相关,都处在紧张的关注与等待中,楼市多空的博弈再度白热化。

开发商:触及房地产业深层

地产商的消息总是相当灵通。“我们在3、4月份就从北京得到消息,当时预计政策出台时间不会晚于5月底。”昨天,上海某知名房地产老总告诉记者。据他介绍,建设部、财政部、国土资源部都已经动作在先,具体的调控措施可能已放在了各部门领导的办公桌上。而令他紧张的是,这次调控的重点也许不在销售终端,而在开发上游。

和上次主要调控房价的调控目的不同,此次“国六条”显然是力图触及房地产行业深层,内容涉及土地供给、住房保障、税收管理和信贷调控多个方向。“其中最有可能的重点,也是最能产生效果的环节将是保障类住房产品的增加和对供地情况的整治。”上述地产商称。

以往开发商在土地使用方面钻了不少空子,比如长期搁置土地,等待升值;变更土地用途,将工业用地改为住宅用地等。虽然说搁置两年以上不开发就会面临收地,但是能够切实执行这一政策的项目却少之又少。据记者了解,某西部中心城市去年一年共收回仅仅土地56亩。“我们这300多亩土地即便造成了闲置,也不会轻易收回。”该市某开发商此前对记者表示。

如果加大整治力度,无疑会

对这些违规开发商造成巨大损失。但是另一方面,调控给对于长远发展的房地产企业提供了舞台。“我不认为高利润就是开发商的福气。”苏州南都建屋有限公司副总经理曹建南称,过去拿到地就有钱赚,利润动辄高达30%-40%的情况太不正常,“真正的福气在于努力在公平、持续稳定的市场中发展。”

与此同时,让开发商担心的另一个局面是如果加大了经济适用房和廉租房的供给,势必影响商品房的消费需求;如果政府要求开发商建更多的限价商品房,微薄的利润将令开发商进退两难。“毕竟开发商的第一目标是赚钱,然后交税。”曹建南称。

中介:二手房成交量可能增加

“我相信此次政策对刚性自住客和中长期投资客而言不会有太大影响。因此政策的出台将更有利于市场健康理性的发展。”中原地产(上海)副总经理陈宇珏表示。

虽然具体的调控措施并未出台,但是个人购房贷款的首付比例可能提高已经被市场广泛提及。“其实目前很多购房者只要资金实力较强,都会采用多付首付的办法。影响最大的可能是经济实力较弱的一小部分人。”中原地产人士认为。

而经历了去年的宏观调控后,上海大部分投资客已经撤市,自住型消费占比超过90%。“如果这次政策仍支持自住,起码上海二手房交易不会有大的变化。”上海信义房产的经纪人认为。

另外,中原地产副总经理邱德章称,强化税收、信贷和土地调控都会导致开发商成本增加,利润减少。而开发资金一旦遭遇瓶颈,将导致一些小型开发商转而投资其它产业,从而一手房的总量会减少。“我们预计这种局面将为二手房市场带来更大交

易空间。”邱德章表示,因为一手房总量减少将导致自住客转而选择二手房。

地方银行:央行会考虑我们的处境

“如果将购房贷款的最低首付比例提高到4成,再缩短贷款年限,银行将有大批个贷业务缩水,有些银行个贷业务甚至会减少50%左右。”昨天,民生银行上海分行某业务经理称。

通过调整贷款成数和贷款年限,达到调控楼市的目的,这一信号早在5月初就已经传出。虽然央行已于近日否认了五成首付的说法,但“国六条”出台后,市场还是第一个想到了此前的风吹草动。而中国银行上海分行某高层认为,调高首付比例、缩短贷款年限的做法并不可抑制高端客户的购房行为,只会对中低收入的大众客户带来影响。而这一结果可能与此前的“支持自住”的宏观调控目标背道。“毕竟,依赖贷款的更多是普通购房者。”

对于具体措施的出台过程,上海某金融人士介绍,国务院框架性意见公布后,在规定时间内,各地方银行会将调控措施的意见上报到央行。“而以央行逐渐务实灵活的工作风格看,业务一线的反映会受到重视。毕竟好的政策都不会是一刀切的。”该

人士称,楼市对于不同发展状态的城市将有不同的做法。

“即便央行有新政推出,也会给地方银行留出自主调节的空间。”该位民生银行经理介绍,“此前有报道银行系统今年放贷加快,称央行应该对此有所控制。但大部分资金放给了基础设施而不是房地产,每个区域的放贷速度也不相同,这些现实情况央行在做调控决策时都会考虑。”

购房者:投资房产已无利可图

“股市这么好,楼市这么闹,我现在根本不再想投资房产的事了。”上海一投资客徐先生告诉记者。他并不认为楼市的调控政策会对价格造成过大的打压,但认为目前已经高位运行的房价,对于投资者来说基本无利可图。

而另一位刚刚在北京买房的刘先生表示,他担心的是新政出台后,开发商可能因销售受阻而资金紧缺,这种情况下,要么楼盘不能及时完工交房,要么开盘的房子,如果房子大幅贬值,刘先生称可能会考虑退房。

“一旦造成大量退房纠纷,这种社会问题是最难解决的。”沪上一位知名房地产律师认为,“因此,调控需要掌握分寸,以避免得不偿失。”

陈东琪:楼市调控要注意力度

□本报记者 卢晓平 实习生 施晓晓

国家发改委宏观经济研究院副院长陈东琪昨天表示,对于最新出台的“国六条”,要全面理解,认真对待。他同时指出,国家对于房地产不是全面打压,而是要进行有针对性的结构调整,国家在调控时要注意控制力度,尽量做到适度、微调。

陈东琪是在昨天举行的“中国经济50人论坛”上发表上述观点的。他还特别提醒,要关注海外投机者对国内房地产的投资和炒作。

楼市调控思路走向深化

□本报记者 唐文祺

与去年出台的各项楼市调控政策相比,这一次的“国六条”可说是既相似又不同。专家普遍认为,在思路上的适度深化是“国六条”的关键所在,宏观调控正走向微观和定向、定量调控。

“全国各地楼市的发展仍然存在不稳定性,采用行政和经济相结合的调控手段,可以有区分的针对不同对象进行运用。”上海易居房地产研究院副院长丁祖昱解释说。“调控好比吃药,对于病人能够产生实质性的效果,对于正常人来说影响就不会很大。”他说,“因此,调控措施主要作用于那些楼市‘虚火’严重的城市。”

“国六条”提出:切实调整住房供应结构。

解读:丁祖昱认为,重点发展中低价位、中小套型普通商品房,经济适用房和廉租房实际上是宏观调控以来一再强

调的主题。“这应该是主旋律了,每一次都会着重提出,但是需注意的是,再三强调的恰恰是最不容易做到的。”

华东师范大学欧亚研究中心研究员余南平认为,新建住房结构的比例问题是一大重点。由于住宅与一般消费品不同,属于“带有公共消费品特性的特殊消费品”,因此国家会尽到更多的责任来控制。

“国六条”提出:进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用。

解读:余南平认为,使用信贷、税收等经济工具更易形成差别化对待和进行楼市调整,以达到“有区别”的效果。他指出,信贷、利率等方式较为有效,但并不是最有效的。“税收才是公共利益最大化的体现,但政策中只是提出在流转程序上进行税收以排除投机的不必要需求。”他认为,作为一种根本性的调节手段,税收政策应贯穿于整个的房地产业链中。

“国六条”提出:合理控制城市房屋拆迁规模和进度,减缓被动性住房需求过快增长。

解读:与过去相应的调控政策相比,抑制需求的思路开始变得明确。丁祖昱分析,此项条款对于减少动迁造成的刚性市场需求具有引导作用。“动迁这种刚性需求更具备紧迫性,适度合理控制、避免提前释放,这对于普通市民的利益也是一种保护。同时,也可以看出,合理控制与引导、调节住房需求是相协调的。”

“国六条”提出:进一步整顿和规范房地产市场秩序。加强房地产开发建设全过程监管,制止擅自变更项目、违规交易、囤积房源和哄抬房价行为。

解读:高力国际华东区常务董事翁琳琳就此认为,在房地产市场出现的类似现象未必是引发该次调控的主要原因,实际上,在此之前,有关政府已经出台了相应政策来控制过热的局面,这一次是予以强调。

“国六条”提出:加快城镇廉

租住房制度建设,规范发展经济适用住房,积极发展住房二级市场和租赁市场,有步骤地解决低收入家庭的住房困难。

解读:对于这一条,余南平认为,该项措施应更多依靠行政手段来完成。“同时,要适度鼓励投资但应当着重防止利用价差来获取额外利润,强调住房保障功能,这就需要靠一些硬性手段,如长期持有房产、实行控租等规定,避免投资者向投机者的转变。”

“国六条”提出:完善房地产统计和信息披露制度,增强房地产市场信息透明度。

解读:高力国际的翁琳琳认为,中国房地产行业的整体透明度尚需提升,信息不对称问题较为严重。但从某些地区已经逐步完善地产统计和信息披露制度的成效来看,成效较为显著。“当然,在很多二、三线城市,房地产市场信息化建设和信息披露制度的发展,仍然需要比较长的时间来完善和发展。”