

### 房地产市场面面观

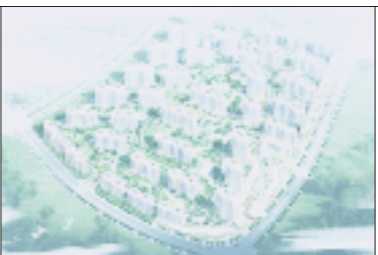
政策影响波及房贷产品,购房者要面对选择难题。



详见 C10

### 解析新江湾城一号作品

“合生江湾国际公寓”作为上海杨浦新江湾城第一个出炉的楼盘,性价比几何?



详见 C11

### 上海环线区域在售楼盘“检索”

关注上海内、外环线27个区域在售楼盘的一周“表情”。



详见 C12

## “国六条”激发楼市多空博弈

### »主笔论市

多空博弈,猜猜谁会赢?

### 静候“国六条”的“第二只靴子”



□本报记者 唐文祺

“国六条”过去整整十天,回过头来看看,对此次政策出台发布了较准确预言的,恰恰是被看作加大房地产泡沫的海外投资机构。著名投行摩根士丹利在今年4月出具的一份投资报告中,便指出“4、5月份将是中国内地房地产市场政策的出台高峰期,对于市场影响将会比较大。”这样想想,似乎今年上半年找个时间对楼市“刹刹车”已成了调控的习惯性动作。

这“第一只靴子”的落地确引起了不小的震动,应该说,“国六条”的出台还是由于投资增长较快、局部地区房价上涨较大所引发的。值得注意的是,此次调控政策的主基调是“分类指导、区别对待”,做到因地制宜、有的放矢,因此信贷、税收等调节自由度较高的经济杠杆,成为呼声很高的控制房地产市场利器。既然方向性指示已经确定下来,接下来的看点,便开始转向“量化”配套政策这“第二只靴子”上了。

南京楼市率先做出了反应,立刻制定并颁布了规范市场层面上的房屋销售行为的10条规定,即将于6月1日开始执行。北京市建委也在近日表示,制止擅自变更项目、违规交易、囤积房源和哄抬房价行为。同时,北京各相关部门还在发展中低价位商品房、加快中低价位土地出让等相关政策出台进行研究,有望在6月陆续出台。再看上海,此次虽然不是“聚集点”,但相关部门人士同样表态,相关的配套政策正在积极研究之中。一时间,各地闻风而动的态势非常明显。

与“国六条”相呼应的不仅仅是理应承担起调控执行者职能的当地行政机构,还包括了金融机构。为了切合“有区别地适度调整房地产信贷政策”,央行有关人士已经表示,相关政策很快就会出台。虽然具体内容并未透露,但将购买第二套或以上住房的首付比例提高,同时进行区别地域的收紧开发贷款,应该是理中之事。

另一只靴子是“悄然落地”再继之弹起,还是轻轻落到实处,效果肯定是不一样的。

## 空方：有多少政策值得等待？

□特约记者 薛明

**措施一：切实调整住房供应结构。**重点发展中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用住房和廉租住房。各地都要制定和实施住房建设规划,对新建住房结构提出具体比例要求。

**解析：**从去年4月国务院出台“国八条”起,调整住房供应结构已经代替稳定房价,成为房地产市场调控的首要任务。此轮调整,这一主旨和中心未变。业内人士指出,今年的“国六条”减少了对于房价的指向性调控,把目光更多投到住房供应结构的调节,这样的调控很务实,针对性明显增强。从全国40个重点城市房地产市场信息系统数据看,各地可售房源完全能满足正常的市场需求,不存在房源不足问题,少数城市存在在大户型较多,中小户型、中低价位供应不足等问题,随着宏观调控政策的落实正在逐步改善。

**影响：**业内人士看来,要明确住房结构的具体供应比例调整住房供应结构的方向十分正确,但是必须有具体的“量化”政策进行保证。如要鼓励开发商供应中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用住房和廉租住房,就需要在以招拍挂方式出让土地时就设置前提条件,对不同类型的住房供应比例、价格上限做出限制。目前,建设部已责成各地进一步调整住房供应结构,重点增加中低价位、中小套型普通商品住房和经济适用房供应。

**措施二：进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用。**严格执行住房开发、销售有关政策,完善住房转让环节税收政策,有区别地适度调整信贷政策,引导和调节住房需求。科学确定房地产开发土地供应规模,加强土地使用监管,制止囤积土地行为。

**解析：**对于房价屡控不下的原因,开发商囤积土地、哄抬房价已经成为众矢之的。“目前究竟有多少土地因为捂在开发商手中而闲置着,任何部门都没有过精确的统计。”国土资源部研究中心人士告诉记者。项目闲置的原因有开发商为了土地升值而故意捂地不开,也有动拆迁、城市规划等硬性原因的影响。“对于闲置2年以上地方政府有权收回的政策,真正实施的城市和项目也少之又少。”人民大学土地管理系某教授介绍。而造成这一局面的深层原因是国土资源管理体制的矛盾。

**影响：**对于开发商捂地的解决办法,国外经验或可借鉴。国外的土地持有税可以大大增加开发商的拿地成本,督促其尽快完工。具体做法是每年对土地升值情况进行评估,并按照新的地价标准征收持有税。“这与现在的土地闲置费不同,只要持有就要收税。同时,收费具有很大的变通性,可收可不收,但一旦上升到国家税收的层面,就是强制性的。”国家税

务总局日前也表示,对土地持有环节收税是此轮税务新政的内容之一。

**措施三：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。**

**解析：**从需求上截断房地产过热势头,这一调控手段也从去年开始沿用至今。除了彻底打击投机性需求外,新政仍希望将刚性需求有限地疏导,方式之一是减少动拆迁用户的数量,以减少被动性的需求。而北京某房地产开发商认为,这样的做法起码有两点反向的作用：一是压缩了城市拆迁的规模可能导致旧城改造速度放缓,大量长期居住于较差质量住房的居民因此放慢了解决住房条件的步伐;二是这种对消费需求的打击改变了消费者的预期,使正常的市场交易量下降,加大了银行信贷的风险。结果除投资增速和房价增速下降外,并未给消费者带来更多的利益。而如果消费者延迟了购房时机,反而看到了房价的继续上涨,将最终导致消费者对调控失去信心。

**影响：**目前,华东地区某些城市的配套商品房和中低价商品房上市进程已经放缓,原因是这些房源大量建设在城市外环以外,部分动迁居民因为交通成本、配套设施和居住心理等原因不愿意选择此类房源。如果未来的拆迁规模收缩,此类房源的消化期限仍有待时日。

**措施四：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。

**解析：**开发商钻空子的促销手段可谓花样繁多,防不胜防。还有开发商将工业用地性质改为住宅用地,将住宅产品变更为商用物业,将商用物业分割出售再承诺包销,尽管上述做法皆属违规,但不法开发商们乐此不疲,监管几乎空白。业内人士称,因为开发商与地方政府之间的利益经常是错综复杂,就使得早已界定为违规的做法一直无法清除。新政对这种违规行为的查处力度究竟多大,某种意义上还另外取决于行政决心和自纠自查的勇气。

**影响：**就在“国六条”出台后的第二天,南京率先做出了反应。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10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规范房屋销售行为,包括对无证销售;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作出调查整改。

**措施五：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。

**解析：**一直以来,经济适用房制度和廉租房制度被业内认为是保障性住房政策中最重要的内容之一。但是,来自建设部的消息统计是,截至今年4月,全国仍有13个省(区)没有将廉租房制度纳入省级政府的目标责任制管理,70个地级以上城市没有建立廉租房制度,122个地级以上城市没有建立严格的申请审批程序。另外,廉租房资金来源渠道不稳定,部分城市财政预算安排资金不足;制度覆盖面小,一些符合条件的最低收入家庭不能及时得到保障。北京师范大学金融研究中心某学者此前在南京接受记者采访时表示,由于经济适用房,尤其是廉租房的建设和管理需要占用大量资金和人力,地方政府大多不愿意做这种“吃力不讨好”的事。因此,如何将中央的指示性措施真正落实到地方,成为这一体制得以加速发展的关键。

**影响：**房地产业内人士多次提出,完善住房保障的重要环节之一是用租售并举代替目前单一的只售不租。据了解,西方法发达国家居民住房自有率也仅为50%左右,而我国目前的城镇房屋自有率在80%-90%之间。“对于最低收入家庭以及外来人口等高流动性人群,租房应该成为他们的首选。”

**措施六：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,全面、及时、准确地发布市场供求信息,坚持正确的舆论导向。**

**解析：**房地产市场信息的封闭与混乱似乎由来已久。在某些地方的国土资源管理部门,大量的土地成交价格无法查实。而各种部门和级别的房地产统计数据也无法相对应,典型的例子是关于北京市一季商品住宅价格的统计,北京市建委的数字是14.8%,北京市统计局的数字是7.6%。无论是硬性的统计方法的问题,还是软性的统计技巧的问题,数字的混乱与差异最终导致消费者的混乱和迷茫。“在一个信息不对称、不透明、不规范、不科学的市场上,信息优势方总是能够利用这种优势轻易获得利益。而消费者因为处于信息绝对劣势,根本无法做出对自己有利的判断。所以,有人说目前国内房地产市场比以往的股市黑箱操作更甚。”中国社科院金融研究所研究员易宪容表示。

**影响：**据了解,近日北京市统计局已经率先行动,统一统计口径,希望以及时准确地反映房地产市场供求信息。但业内人士认为,要求各地各职能部门协同一致统一统计版本并非易事,这需要建设部、统计局、发改委甚至国土部门、央行等机构的共同参与,而从时间和可行性上看,操作都将非常艰难。

2006年5月17日,对于中国房地产业来说又是一个有纪念意义的日子,国务院关于促进房地产业健康发展的六点意见(“国六条”)在短短一天里街知巷议,震动了房地产市场各方。今天是“国六条”出台的第十天,谷歌(GOOGLE)上关于这一名称的搜索条目至今达到13万条,此轮房地产调控的社会影响可见一斑。十天中,参与讨论和行动的各方群体,看多、看空者并存,多空博弈愈加白热化。我们希望,一个理想的状态是,通过这次更深层、系统和广泛的调控,国内房地产市场由此进入良性、和谐发展的轨道。

(编者按)



## 多方：有多少利好可以依赖？

□特约记者 薛明

**理由一：宏观大势向好**

本月17日召开的国务院常务会议认为,中央自去年实施加强房地产市场调控的决策和部署以来,各地区、各部门做了大量工作,房地产投资增长和房价上涨过快的势头初步得到抑制。而会议上的另一个重要信号是,房地产业作为我国目前重要支柱产业地位并未动摇。

某房地产代理公司负责人向记者表示,相比于以往“国八条”简单的房价调控,此轮房地产新政系统性更强、解决的深层次问题更细,如果此后的操作细则切实有效,不难看到一个健康良性的房地产发展环境。

泛城租售网静安区区域经理钱树坚表示,与上一轮的调控政策明显不同的是,“国六条”的针对性很强,如近期上海楼市发展已显得较为稳定,房价也得到了很好的控制,炒房客已基本退出市场外,所以“国六条”的出台并没有影响到中介最近的业务。

“另外,看楼市的起伏趋势,最终还是要看宏观经济大势,在目前国内

经济形势较好、居民收入稳步提高的形势下,刚性的购房需求和投资需求都不会长期压制,这一点从上轮调控效果中已有说明。”一位房地产业内人士表示。

**理由二：开发商拿地乐观**

就在调控之风日紧之时,开发商全国拿地的消息不绝于耳:万科北京公司以16.6亿元的价格竞得北京丰台地块,为北京西部地价树起新标杆;香港九龙仓集团7.8亿元成都拿地;去年被北京市国土资源局收回土地使用的原“摩根中心”地块本周重新公开招拍,引来首创、华远、SOHO中国、大连正源4家企业争抢;还有长实、金地、华润等众多大型房地产企业传出继续扩张的消息。

“这些开发商根本不需要考虑金融瓶颈,他们的资金优势、管理优势和技术优势已经显示无疑。”某房地产投资分析师介绍。

上海道邦投资咨询有限公司总经理林荣时也表示,随着房地产市场规范时代的到来,三分之二的中小开发商将面临洗牌,余下的大型开发企业会带来市场更规范专业的服务。而市场的刚性需求将对楼市发展给予强有力的支撑,大型开发商在此时当然应该乐观前进。

**理由三：投资者信心仍在**

就在“国六条”出台的第三天,由重庆市浙江企业联合会举办的川渝投资论坛传出消息,近50亿元的浙江资本将转入西部地产市场,其中重庆、西安等西部大型城市的商业地产是这些资本看好的投资类型。“与东部城市2%左右的投资回报率相比,西部商业地产的投资回报率仍可以达到7%至8%。”相关人士介绍。

全国工商联住宅产业商会会长聂梅生表示,在国土面积广大、区域市场发展阶段不同的情况下,各地楼市的良性程度和投资空间确实各有不同。在这种情况下,投资资金向前景仍然明朗的城市聚合将成为未来楼市的发展方向之一。

另外,从今年以来的各大报道中可见,海外机构投资者对国内楼市的投资热情仍未减退。业内人士普遍认为,海外投资者还是很看重中国内主要城市的高端、优质房地产项目的,宏观调控影响也许恰是他们入市的好时机。“这和人民币升值也有关,只有等到此轮升值周期结束,外资对楼市的投资热情才会降低,那时可能才是国内楼市真正的回调期。”上海一位商业地产公司的总裁这样认为。



楼市漩涡中,利益各方各有所向 资料图

