

《意见》出台第一天

# “十五条”刮起调控风暴 楼市应声变脸

昨天是九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》(简称《意见》)见报的第一天。上海证券报记者分头采访了本组稿件,试图从开发商、房产中介、售房者等多个层面,较为完整地呈现出市场对新政策的反应。

## 卖家:拼命要赶末班车

从6月1日起,持有房产5年之内将其上市交易的出售方,将被征收相当于销售价格5.55%的全额营业税。一些赶“末班车”的售房者昨天在房地产交易中心排起了百米长龙。另一方面,在国家掀起新一轮楼市调控的背景下,有“等着瞧”想法的潜在购房者越来越多。分析人士表示,观望气氛在短时间里肯定会更浓,但价格走势却要视市场未来的博弈情况。

□特约记者 薛明 本报记者 李和裕

昨天是九部委《意见》见报的第一天。下午三点,当记者赶到上海市浦东新区房地产交易中心时,以往宽敞、安静的交易大厅早已人满为患。交易中心办理房地产税的受理、审核、缴纳三个窗口都排起了百米长龙。“今天早上一开门,就有很多买卖双方结伴来排队完税。最长的已经排了好几个小时了。”一位在现场维持秩序的保安告诉记者。

“这两天,房地产交易中心的人是一天比一天多。”一位房地产中介向记者表示。在《意见》出台后,一些投资者撤出楼市的姿态可谓“仓皇”。

### 投资者:抛盘还是捂盘?

从6月1日起,持有房产5年之内将其上市交易的出售方,将被征收相当于销售价格5.55%的全额营业税。昨天是5月30日,距离政策实施只有两天。“赶来过户的这些人是有早有预见的,或者是交易早已在谈的。”中介公司介绍,如果从现在开始才选定买卖双方,想在6

月1日前过户就不可能了。

相关人士介绍,从5月26日起,各区房地产交易中心办理过户的人越来越多。抛盘者不惜让利,争取早日出手的气氛笼罩上海楼市。

能够抛盘的显然只是少数,大量投资者将面临更长时间的有房无市。捂盘不再是风光的囤积利润,而是出售受阻的无奈选择:在如此浓厚的观望情绪下,找到合适的下家已非易事,而营业税成本又在增加。

### 房产投资资金转入股市

“大量资金正从楼市撤出,转进股市。”上海道邦投资有限公司总经理林荣时介绍。“国六条”出台前后,温州的某个证券公司每天收进的保证金就达5000万,“这个数字背后是10个亿的温州民间资本。”林荣时称。

一向热衷于楼市投资的温州人开始把投资房产得来的利益移入股市。“从国家调控的角度,也是希望将大量的资金从楼市引出,这样可以分散风险,也利于其他类型消费的活跃。”全国工商联住宅产业商会会长

聂梅生表示。

刘小姐是上海某房地产代理公司的职员,在上海楼市火热的2004年,她通过自己代理楼盘的转手交易获利不少。近日,刘小姐告诉记者,她已经全线从楼市撤出,刚刚在股市开户。短短一个月的时候,她的一只股票已经获利1.3万元。

和股市长达5年的“熊市”相对比,林荣时预测,房地产宏观调控才刚刚开始,“国六条”及其影响将长期存在。而汉字地产总经理施宏睿提醒投资者,根据上一轮宏观调控的影响判断,政策对楼市影响不会立即显现。在今后4个月左右的时间里,楼市会进入交易低谷。此后政策会有多大的长期影响,则要看政策的执行情况如何。

### 自住市场观望气氛更浓

“我觉得未来会有一个买房好时机,但要等等看楼市会进一步调整到什么水平,你说呢?”与妻子一起在上海闵行区租房住的刘先生反过来说起记者的建议。不过,有这样“等着瞧”想法的潜在购房者在国家掀起新一轮楼市调控的背景下是越来越多。

“购房者的心理将在对新政的解读中出现一定的观望,短期内市场面的成交情况将会出现下探。”房产之窗网的分析师表示,观望气氛在短时间里肯定会趋激烈,但价格走势却寄托于市场未来的博弈情况。

分析师叶颖还认为,九部委《意见》出台后,二手房市场受到的影响最大。

## 中介:经纪公司面临洗牌

一些业内人士表示,营业税征收期限的延长,将使二手房交易量下降,二手房市场将进入“冰冻期”。市场中以“囤房”和“现金收房”模式进行二手房交易的经纪公司也将受到重创,品牌信誉好的企业市场份额则可能得到提高。

□实习记者 于祥明

《意见》中关于“二手房营业税征收期限由2年延长至5年”的规定,让京城一些中介公司叫苦连天。“二手房市场会不会再遭痛击?能不能如愿实现调控效果?这还是个未知数。但营业税征收期限的延长,将使二手房交易量下降,不过我预计房价在短时间里不会回落。”千万家公司总经理华国向记者表示。

持相同观点的还有“链家地产”市场总监金育松。他认为,二手房市场将进入“冰冻期”。“此项政策是通过抑制投

资需求来缓解供需紧张的局面,从而控制房价涨幅。但北京市的房产交易中,还存在着巨大的存量房市场。”金育松向记者展示链家公司的统计数据,2005年北京市二手房成交量达到7万套。“据我们调查,北京市二手房市场中的投资需求不超过15%,而5年以内转让的存量房占总房源量的48%,5年以内转让的二手商品房占二手商品房总房源量的80%。新政策将直接影响到存量房市场中的房源供给,二手房成交量将锐减一半以上。”

“经纪公司也将重新洗

牌。”金育松表示,市场中以“囤房”和“现金收房”模式进行二手房交易的经纪公司将会受到重创,品牌信誉好的企业市场份额将进一步提高。

“我爱我家”房地产经纪公司副总经理胡景晖也表现出担忧,认为由于北京二手房市场房源的有效供给严重不足,还处在一个卖方市场的格局中,营业税时限延长,可能在短期内会导致业主向购房者进行“税款转嫁”,从而使购房者购房的实际成本进一步提高。

“营业税不管是两年还是五年,计算时间的起始点,应该从房产证上注明的时间提前到签署商品房预售合同的时间。这样的话既能够打击投机炒作,又可以保证正常的二手房的流转和出售。”胡景晖建议。



二手房市场上,一些卖家为了早日出手不惜让利抛盘 资料图

## 开发商:马不停蹄改规划

来自各个渠道的信息显示,不少心急的开发商已着手修改项目规划,也有一些高端项目正面临不知该如何调整难题。土地限期开发也令很多开发商大为紧张。业内人士表示,楼市是否将进入降价通道还有待观察,但可以肯定的是开发商今后将面临更大的市场考验。

□特约记者 薛明 本报记者 李和裕

“开发商现在已经有乱了。”昨天,九部委《意见》见报的第一天,上海一家房地产代理公司的工作人员告诉记者,来自各个渠道的消息显示,受这些雷霆新政的影响,部分开发商的项目已面临着规划调整、土地收回等方面的多项风险考验,不少心急的开发商已着手修改项目规划。

### 开发商着手改规划

上述人士向记者透露,在其公司目前所服务的开发商中,有

不少开发商的项目还没有拿到施工许可证,而根据《意见》中的规定,这类项目很可能要变更规划,以满足70%以上的建筑面积要用于开发90平方米以下户型的要求。

“我们目前还不知道高端项目该如何解决这个问题。”一家港资房地产开发公司的有关负责人告诉记者。据了解,该公司正在上海市中心地区开发一个高档住宅项目,户型面积基本都在90平方米以上。

“我们这反响也很强烈。”五合国际北京公司的有关负责人告诉记者,“一些我们已经为其做了项目规划的开发商打电话过来

要求重新调整,从经营部的反馈来看,已有两家客户开始更改规划了。”

不过,有接受采访的开发商认为,70%的比例是对各地整个楼市的供应结构所作的要求,具体到单个项目不一定要严格执行。而且有人指出,这次《意见》中也开了一个“口子”,就是“直辖市、计划单列市、省会城市因特殊情况需要调整上述比例的,必须报建设部批准”,“也就是说,具体执行上还是有可松动的空间。”

“90平方米这个标准在上海应该会有所调整,就像去年的普通住房标准一样,地方政府可以有20%的上调空间。”上海同策房产咨询有限公司总裁孙益功透露,“一些业内人士认为上海此次的执行标准可能会上调至105平方米或110平方米。”

### 土地变为“烫手山芋”?

另外,土地限期开发也令开

发商大为紧张。一位开发商称,1年来未动工开发要从高征收土地闲置费,2年来未动工开发要无偿收回土地使用权的规定早已存在,大多数地方执行效果不佳也已是不争的事实,但这次执行的力度可能要大大加强。

汉宇地产常务副总经理范伟国指出,未来开发商的资金压力正在增大,“为了抑制房地产开发企业利用银行贷款囤积土地和房源,《意见》中对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的开发商,要求商业银行不得发放贷款等。这样一来,不少开发商的资金链都会出现问题,不排除一些没有实力的开发商进行降价抛售。当然,这是否会使得楼市进入降价通道还有待观察,可以肯定的是开发商今后面临更大的市场考验,所以现在还是应该理性一点,利润预期下降一点,房价合理一点,这也是一种必须开始的自救过程。”

## 股市:房地产股逆市逞强

昨天沪深两市的房地产股逆市逞强,总体涨幅为1.52%,超越两市指数的表现。分析人士认为,房地产行业的这些调控措施基本在证券市场预期之中。这些措施短期内可能对房地产行业产生一定利空影响,但从中长期来看,则有利于房地产业的健康发展。

□本报记者 许少业

尽管《意见》的出台被许多投资者视为房地产股的重大利空,但昨天沪深两市的房地产股却逆市逞强,总体涨幅为1.52%,超越两市指数的表现。

从盘面看,G万科、G招商局因召开股东大会停牌一天;G金融街、G华侨城、G金桥等龙头品种不跌反涨,盘中G金融街、G华侨城一度触及涨停。截至收盘,G金融街、G华侨城、G金桥的涨幅分别为

6.42%、7.15%和2.92%。此外,G泛海、G美都、南方控股等品种封于涨停。而股价出现下跌的品种,基本上是一些低价的三线地产股。

针对昨天沪深房地产股的走势,分析人士认为,房地产行业的这些调控措施已经基本在证券市场预期之中。此前媒体已经大量报道可能出台的调控政策,房地产股票近一个月的表现也明显落后大盘。其次,从总体上看,有关部门传递了非常明确的抑制投机和投资性购房需求的

信号,因此,这些措施短期内可能对房地产行业产生一定利空影响,但从中长期来看,则有利于房地产业的健康发展。其三,不排除有些市场主力进行逆向思维,认为“利空出尽是利好”,同时利用投资者的恐慌完成了洗盘。

也有一种观点认为,提高首付将减少房地产资金的需求,从而间接提高对股票的需求。换句话说,对于规模庞大的游资来讲,股市与楼市的资源配置比例将发生改变。

上证第一演播室

# 房地产业将步入深度调整

主持人:本报记者 李和裕 嘉宾:陈晨 中国指数研究院华东分院副院长 网址:www.cnstock.com



陈晨

### 调控压力由市场转向政府

主持人:九部委十五条意见的出台,不少开发商说“一块石头落地”,有些还认为政策“杀伤力”并没有超过预想,意见出台第二天的房地产股上扬似乎也印证了这一点。那么,此次九部委十五条意见和去年的七部委新政相比,有何不同?

陈晨:首先值得注意的是,与去年的七部委相比,今年又新增两个部委,第一个是监察部门,第二个是统计部门。增加这两个部门的目的是使得这次政策的执行力度和监督可行性加大,监察和统计这样的“业绩考核”部门参与,各地政府也有

压力。而从税收、信贷和土地等调控手段来说,还是相对温和也是符合市场要求的,所以这次政策重要的还是要求政府有所作为。

主持人:这次的九部委十五条意见非常量化,形成“精确指导”,您认为这些意见能“准确落地”吗?

陈晨:我觉得这次主要是调

控市场的供应结构,其次就是土地政策及对户型的要求,90平方米或是70%的比例还是符合目前市场主力方面的。具体在执行力度上我觉得央行也应给予相应指导,因为可能在调控进程中,各银行也有它选择的空间。各地的细则如果出来,政府也应在操作环节上给予指导,不能有漏洞。各地的细则出台时间跟中央需要保持

一致,我相信速度会很快。

### 房产调控和金融联动

主持人:九部委十五条意见对金融市场也有深层次的影响,有网友问,房产金融会不会有新发展趋势?

陈晨:我觉得未来的房地产金融的走势,多元化一定要加快,同时资产证券化应该加快出台。比如,普通投资者通过投资银行贷款证券化之后的产品,依然能够获得稳定的回报,我觉得也能够缓解目前大量的投资需求。

主持人:又有网友问,这次我们的宏观调控会不会像去年一样,造成海外投资者“趁虚而入”?

陈晨:我觉得目前的调控政

策对开发商还是从严的,比如原来的空置三年的房子不能作抵押了,资本金也有35%的要求。当然现在央行注意到这个问题,也给我们国内的知名开发商提供金融方面的服务。我认为应该有多元化的一种选择,但是从某个角度来说,如果海外的资金它是以长期为目的的或者是以投资房产为目的,整体来说我觉得可以鼓励,因为毕竟是为了拉动城市的进展。但是,如果目的是为了短期的回报或者是获取我们的汇率上的回报,这里的监管一定要加强。

### 房地产业进入深度调整期

主持人:最后请您从宏观

经济的角度对这次的“国六条”及其“十五条”细则做一个定位。

陈晨:政府对房地产业的调控从来没有这么坚定,城市化进程不停止,支持就是存在的,调控也不会停止。房地产业的健康发展对于城市化的进程是有帮助的,房地产市场带动的行业比较多,但是我们希望金融服务业、资讯业、其他投资业能够加强,和房地产业形成联动。由于土地的开发周期较长,所以可以说,这一次的精确调控将在今后1-2年内持续发挥重要作用,落实到位的话,将引发房地产市场一次深层次的变革。

(本文整理 柯鹏 李和裕)