

Estate

地产投资

上海證券報

新华社重点报刊
中国证监会指定披露上市公司信息报纸
中国证监会指定披露保险信息报纸
中国银监会指定披露信托信息报纸

本报互动网站·中国证券网
www.cnstock.com
星期五 Friday 2006.6.2
主编/策划:柯鹏
责任编辑:李和裕 美编:蒋玉磊

中国商业地产 多空争辩

虽然海外资本看好中国商业地产长期发展,但现状不容乐观。

详见 C10

解析万里板块 “价格升降机”

“降价明星”万里雅筑楼盘价格触底反弹?



详见 C11

上海环线区域 在售新盘“检索”

上海住宅市场观望气氛渐浓。



详见 C12

【策划人语】风乍起,吹皱一池春水。这几天,国务院“国六条”及九部委“十五条意见”的相继横空出世,将本就风波不断的中国楼市再一次推到了风口浪尖。问题是,现在掉下来的“第二只靴子”,到底有多重?“上有政策、下有对策”的情况会不会导致“药效”减弱?信贷、税收、土地政策的综合作用,会不会引发海内外资本的一场混战?市场中的利益各方又该如何把握后市、权衡得失?在政策落地直至发挥效应的这段时间里,我们希望能以此期的及时策划,给市场各方一个在这“摇摆”的楼市中找到自己未来坐标、保持健康前行的契机。(柯鹏)



九部委「十五条意见」开启楼市变局



向左走?向右走?未来楼市变局中你会作何选择? 本报记者 徐汇摄

□ 特约记者 田新杰 薛明

(一)各级城市(包括县城)人民政府要编制住房建设规划,明确“十一五”期间,特别是今后两年普通商品住房、经济适用房和廉租住房的建设目标,并纳入当地“十一五”发展规划和近期建设规划。各级城市住房建设规划要在2006年9月底前向社会公布。

影响:制定和实施住房建设规划的措施表明了中央在解决房地产供应结构问题上的决心和努力。随着规划限期制定调整完成,也就意味着今后几年楼市的供应结构大致有了雏形。而随着大量中低价位住房的稀释,国内一些城市高企的房价有望下调。
指向:该措施对地方政府提出了要求,要求地方政府放弃以往“靠地吃饭”的思路和经济发展模式,在土地市场上把握真正地解决大部分人的住房问题的主动权。无疑,这是对普通老百姓有利的措施,对他们而言,如果没有非买不可的原因,采取暂时观望,等上两年,选择空间将更大。对投资者而言,自然要摸着市场发展的方向走,及时调整投资方式。当然,在今后一段时间内,调控的气氛将继续弥漫楼市,选择暂时离开也许才是上策。

(二)6月1日起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用房)面积所占比重,必须达到开发总面积的70%以上。

影响:如此量化的硬性要求被开发商看成是影响楼市长期发展的重要措施之一。全国工商联住宅产业商会会长聂梅生认为,这一政策明显体现了政府希望通过治本(即住房结构调控)的方式来达到治标(稳定房价)目的,但要想取得预期效果至少需要1年以上的时期。同时,市场人士担心,这种住房结构可能在2至3年后导致大面积户型供应紧缺,并由此产生新的价格失衡。
指向:由于措施中有一句“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”,这引起了地方上的注意,但具体会在比例要求和面积要求中的哪个方面可以获得突破,目前尚不得而知。专家也表示,这一结构比例要求更适合考量一个城市的整体标准,而不

应该是对每个项目的要求,如果加上经济适用房,各城市达到这一比例并不难实现。

(三)从2006年6月1日起,对购买住房不足5年(含5年)转手交易的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业税;个人购买普通住房超过5年(含5年)转手交易的,销售时免征营业税;个人购买非普通住房超过5年(含5年)转手交易的,销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。

影响:该措施已经引发了上海等城市在6月1日前的二手房交易热潮。如果是一套总价100万元的普通商品房,6月1日后交易就意味着卖方人成本直接增加5.55万元。交易成本的增加还会作用在消费心理上,楼市内的观望气氛将趋激烈,再由此作用到成交量、成交价格……税收对楼市的短期影响已可见一斑。(详见C10版表格)

指向:“无论是何种措施,政府的目的是希望进一步打击炒房、稳定房价。而从结果来看,政府还是决定在年限上而非税率上进行调整,主要目的还是一个执行力问题。”中国指数研究院华东分院副院长陈晟这样认为。所以,现在对地方政府的调控,关键是要严格税收征管,防止漏征和随意减免。同时,陈晟也认为,营业税征收的这一变化对楼市的“杀伤力”还是比较强的,如果不想在转让时被课以营业税,房屋所有人需要等待更长的时间才能出手。

(四)为抑制房地产开发企业利用银行贷款囤积土地和房源,对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业,商业银行不得发放贷款。

影响:这一严格房地产开发信贷条件的措施会遭到不少开发商的抵制,尤其是还没有足够的底气说“这样的政策有利于整个行业的健康长远发展”的那些中小开发商。专家认为,该政策带来的影响,必须结合其他措施来看,在信贷上对开发商进行限制只是一种“截”法,而结合在规范商品房销售、监控购房贷款和预售款等方面的“堵”法,调控效果将事半功倍。

指向:资金链问题和海外基金再度引发关注。开发企业及建立成熟的运作模式,给资金链“补钙”是当务之急。如果说以往

开拓多元化的融资渠道还只在准备阶段,那么从现在开始,开发企业的融资部门必须不断强化和有效运作。否则,在这一将起行业洗牌的措施面前,一些开发企业只能黯然退场。

(五)6月1日起,个人住房按揭贷款首付比例不得低于30%。考虑到中低收入群众的住房需求,对购买自住住房且套型建筑面积90平方米以下的仍执行首付比例20%的规定。

影响:相对于5年内房产交易起征全额营业税的政策,房贷首付提高至三成并没有引起更强烈的市场反应。原因是在上一轮调控政策的影响下,上海等城市的商业银行系统多已执行三成首付的最低标准。而对90平方米以下的普通商品房规定为最低首付两成,也体现了政策的灵活性。

指向:三成首付明显是种有保留的调控政策,市场人士预测,如果此次调控仍没有达到预期的效果,更严格的调控措施可能在个贷首付成数方面进行突破。

(六)各级城市人民政府要优先保证中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用房)和廉租住房的土地供应,其年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%。

影响:从土地供应量上确保中低价商品房和经济适用房的供给,70%的比例是新近中的另一个硬性数字。有业内人士预期,几大“敏感”城市在今年年底之前可能会很少看到非普通住房用地供应。

指向:硬性数字代表的是强制性的执行要求,使得少数地方政府不可能借助框架性政策寻找变通空间。专家还提醒,开发商不应该长期寄希望于地方政府的保护,中央此次的执行决心和力度都将比以往更大。

(七)对超出合同约定开工日期满1年未开工开发的,依法从高征收土地闲置费,并责令限期开工、竣工;满2年未开工开发的,无偿收回土地使用权。

影响:上海某房地产专家评价,只要抓住“两头”即可以确保实现“深层”调控目标,这两头即为“严格供地制度”和“增加保障性住房”。严格土地制度并非减少土地供应量,以往经验表明,通过减少土地供应以调控楼市的做法并非上策,且只会给市场造成

进一步的供应恐慌,加大闲置土地的处置力度才是解决目前土地问题的核心。

指向:收回闲置土地的工作一直都在进行,但各城市执行效果甚微也已经成为市场共识。此次中央将组成联合调查组,对各地调控执行情况进行集中检查。市场人士称,这一信号将促使地方政府加大土地收回力度。

(八)各地要加强拆迁计划管理,合理控制城市房屋拆迁规模和进度,减缓被动性住房需求的过快增长。2006年各地房屋拆迁规模原则上控制在2005年的水平以内。

影响:由城市拆迁产生的被动性购房需求,向来是楼市刚性需求的重要组成部分之一。之所以被动,是因为拆迁的决定权在政府手中,政府的拆迁政策直接影响最终产生的需

求。对城市拆迁的控制,实际上是对市场需求进行调控,避免人为地造成市场的供求失衡。

指向:中国指数研究院华东分院副院长陈晟认为,该措施实际是通过调控政府拆迁进而调控市场供求,对地方政府提出的要求就是协调城市发展与楼市健康之间可能产生的矛盾,当地政府需要对应市场规律制定合理的拆迁规划。在拆迁受到控制后,投资方都需要重新判断后市供求关系,开发商需要在拿地 and 开发规模上进行控制,投资者需要顾及后市的重要接盘者之一——拆迁居民的需求量。

(九)对已经规划许可仍未开工的项目,要重新进行规划审查。对不符合规划控制性要求,尤其是套型结构超过规定的项目,不得核发规划许可证、施工许可证和商品房预售许可证。

影响:“开发商现在已经乱了。”北京、上海等城市都有业内人士这样向记者表示。受九部委十五条意见的影响,部分开发商已开始着手调整规划。

指向:在开发规划环节的违规现象时有发生,政府的监管决心与实际监管力度时有出入,是导致开发商对法规“视而不见”的原因之一。因此,现在政府要开始严格、有效地落实这项工作。汉字地产常务副总范伟国指出,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,这也是一种自救过程。

(十)房地产、工商行政主管部门要依法查处合同欺诈等违法违规交易行为,对不符合条件擅自预售商品房的,责令停止并依法予以处罚;对捂盘惜售、囤积房源、恶意炒作、哄抬房价的房地产企业,要加大整治查处力度,情节恶劣、性质严重的,依法依规给予经济处罚,直至吊销营业执照,并追究有关责任人的责任。

影响:业内人士指出,以往调控未起到预期效果,规范市场秩序工作不到位,对开发商的违法违规行为查处不力是关键原因之一。如果真如该措施所说的,能对开发商进行制约,相信泡沫难起。并且,为了提高调控效力,政府有关部门一改以往“罪不及人”,首次提出将追究有关负责人的责任。

指向:没有开发商不规范的销售行为,楼市投机空间也将随之被压缩,投资者要做的是真正以看透市场的眼光,选择有投资价值和市场接受度的产品。而对开发商来说,在各种掩人耳目的炒作手段被勒令禁止后,必须靠产品说话,或许以往可以通过夸大事实的“忽悠”把劣质产品成功脱手,但随着交易环节的整治力度加强,这种机会会越来越来。

(十一)尚未建立廉租住房制度的城市,必须在2006年年底前建立,并合理确定公布今后两年廉租住房建设规模。

影响:专家介绍说,除了满足低收入人群的住房需求外,廉租房的供给每增加5%,就可能迫使房价下降3%至4%,而这一结果最大的受益者将是普通老百姓。但建设部的数据显示,目前全国仍有70个地级以上城市没有建立廉租房制度。资金瓶颈和管理难题是地方政府在廉租房方面少有作用的重要原因,所以根据该措施,地方政府未来须将土地出让净收益的一定比例用于廉租住房建设,但由于并未规定具体的比例,市场人士对其可行性颇有争议。

指向:受政策影响,深圳、北京、厦门等城市已经对今年的土地供应规划进行表态,廉租房建设均被重点提及。同时有专家指出,随着国内REITs立法工作的推进,未来很有可能效仿香港领

汇房地产信托基金,通过基金方式运营廉租房制度,这一做法将有效解决地方政府的财政压力。

(十二)各地要继续抓好经济适用房建设,进一步完善经济适用房制度,解决建设和销售中存在的问题,真正解决低收入家庭的住房需要。

影响:一直以来,“开宝马住经济适用房”被用来形容一些城市经济适用房制度存在的不合理现象。该措施旨在避免经济适用房暗箱操作,真正发挥经济适用房在解决低收入家庭住房问题上的作用。随着这部分房源充分发挥作用,将有效分流部分市场需求,优化市场供求关系。

指向:在某种程度上,这对住宅市场的投资者是个负面消息,经济适用房发挥为低收入家庭解决住房问题的功能,分流了这部分市场需求,投资空间也随之少了一块,也提醒了投资者低端产品的投资风险可能更大。而对个别希望通过“拿经济适用房,赚高于一般产品市场利润的钱”的开发商而言,是一个警示,尽早打消这一念头或停止类似的行为。

(十三)积极发展住房二级市场和房屋租赁市场。引导居民通过换购、租赁等方式,合理改善居住条件,多渠道增加中低价位、中小套型住房供应。

影响:该措施体现了政府部门推动物业流动、在流动中实现住房资源合理配置的目的,特别是增强新房市场以外的二级市场及租赁市场的资源配置功能,解决住房矛盾。

指向:该措施对中介行业和投资者似乎是个好消息,但需要中介机构及投资者调整投资心态,不能脱离实际追求过高的投资回报,在这个前提下,二级市场及租赁市场有望扮演稳定投资回报的角色。同时,也对地方政府提出要求,在目前国内不少房价高企的城市,二级市场及租赁市场其实还处于萌芽期或初期。

(十四)城市人民政府要完善市场监测分析工作机制,统计和房地产主管部门要定期公布市场供求和房价情况,全面、及时、准确地发布市场供求信息。

影响:不少专家指出,目前国内内房地产业的混乱,很大程度上是源自行业信息的混乱,信息缺乏透明度及权威性。建立健全信息收集和发布制度,及时发布权威的市场信息,至少能端正视听,避免信息泡沫引发市场泡沫。

指向:过去有开发商、投资者利用信息优势,甚至利用信息发布优势,散布有利于自己的假消息,从而获得更高的投资收益,而随着行业信息的愈公开,这种操作的可行性已经很小。要想获得更高的投资收益,应当建立在对市场信息的正确把握和深刻分析,利用信息的处理能力来赢得市场主动。

(十五)要加强房地产市场调控政策的宣传,客观、公正报道房地产市场情况,引导广大群众树立正确的住房消费观念。

影响:所谓“三人成虎”,即使是虚假的消息,经过新闻媒体一再炒作,也会掩盖市场真实信息。坚持正确的舆论导向,可以很大程度上促进我国房地产市场的健康发展。当然,舆论的客观公正,还在于媒体与行业主体(主要是开发商)的利益纠葛和相处模式。
指向:业内人士表示,对投资者来说,部份媒体的报道并不可信,因此很多投资者受此影响并不明显,但问题是,普通消费者易受媒体报道的影响,或入市观望,作为投资者手中物业的接盘者,普通消费者对市场的态度最终影响着投资者的投资回报。

主笔论市

警惕税收新政下的房价转嫁



□ 本报记者 唐文祺

正如我们在上一期《地产投资》里所预测的,“国六条”的“第二只靴子”并没有让房地产业等待太长时间。作为调控细则的九部委“十五条意见”,不但涉及面更广,且落脚点更为明确、量化。90平方米、5年、70%、35%、30%……一串具体的数字构成了判断未来房地产市场走向的基准点。

细看可以发现,正如政府一再强调的,《意见》对于税收、信贷、土地三方面的调节作用十分倚重,主要使用金融工具对房地产市场进行调节,尽量避免动用行政手段。这里,税收政策尤其成为市场各方,特别是投资者关注的焦点。

《意见》指出,为进一步抑制投机和投资性购房需求,从2006年6月1日起,对购买住房不足5年转手交易的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业税。从2年时间延长至5年,该时间段已显而易见地成为区分投机性或投资性的“分水岭”。在大型网站所做的网友调查中,认为“购买住房不足5年转手交易全额征收营业税”这一条款“最具杀伤力”的占绝大部分比例。

微妙的是,不同市场对该措施的反应却是截然不同。北京当地电视台在采访几位购房者时,他们不约而同地表示“继续观望”,理由很简单:生怕这部分税转嫁到自己身上,反而增加了买房支出。上海的一些中介告知笔者,在得知延长转让时间之后,原本已达到2年时限的卖家纷纷停止了出让,甚至不惜以毁约加赔偿的“断腕”举措来减少损失。为什么同样的政策却引发不同反应呢?

理由很简单,在供求不平衡的市场采用税收杠杆,只能使天平更加倾斜。前车之鉴不是没有,早先曾在北京朝阳区、东城区实行的二手房交易个人所得税,虽然采取了“先税后证”的强制性手段,但当月仅征得40多万元,半个月后便不了了之;其他采取相应措施的杭州、南京等地,最后也都草草收场。事实证明,在供小于求的市场情况影响之下,卖房者完全能够采取“居高临下”的姿态将房价损失转嫁给买房人。这样一来,税收反而取得了相反效果。

当然,对于供求渐趋平衡的市场而言,税收的调节显然是打在了投机者的痛处。增加交易成本,减小利润空间的结果,势必会让短期投资者三思而后行。值得一提的是,凡事皆过犹不及。如果仅仅是5年之后交易需缴纳差价营业税的话,这笔账还是可以算得清的,可是更大的压力似乎正在接踵而来。已有媒体透露,开征不动产税已成定局。到时候,这些房产持有者即使不卖,也会肩负很重的压力:交易、契税、营业税的缴纳不可避免;保有、不动产税同样会落在身上。

虽然在一切尚未出台之前,还是个未知数。但笔者还是认为,税收新政针对的是已经消费掉的房产物业,因此在实施之后会引发相当广的影响,对于细则的制定需慎之又慎。毕竟一切都只是手段,稳定房价才是最终的目的。