

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 2006.6.9
主编/策划:柯鹏
责任编辑:李和裕 美编:蒋玉磊

纯概念楼盘遭遇生存窘境

借助其他元素打造的复合地产还能风光多久?



详见 C10

世界杯前看上海体育概念楼盘

上海奥林匹克花园从自己所倡导的“体育概念”中获益了吗?



详见 C11

上海环线区域在售新盘“检索”

上海楼市在新政面前顿足不前,成交量下挫。



详见 C12

宏观调控转变楼市扭曲表情

新一轮喜怒哀乐正在上演

【策划人语】对于一个多方参与博弈的市场来说,没有绝对的“多赢”,喜怒哀乐是应有的表情。但是,在新一轮宏观调控以前,一路狂飙的房价却让市场出现了“一边倒”的非常状态:极少数开发商、地方政府和投机客笑容满面,绝大多数的普通购房者却成为高房价的最大苦主,这种扭曲的表情着实让人心酸。

“国六条”风暴袭来,作为期待楼市健康发展的一方,我们希望的调控结果就应该是“几家欢喜几家愁”,市场各方表情各异但并不颠倒,我们最为担心的却是“东边日出西边雨”,地方反应不一,在一些大做表面文章,应付功夫了得的地方市场,楼市表情依旧扭曲,调控最终落不到实处。

这一次,应该到了让楼市不再疯狂的那一刻;这一次,正常的楼市表情应该浮出水面。

这一期策划,就是为了见证这一理性回归的场景。

(柯鹏)

喜 | 自住客始握主动权

□特约记者 高飞

“国六条”细则一出台,对于绝大多数自住型购房者而言,确实是个令人喜悦的消息。业内人士指出,这种对自住购房者的利好来自短期和中长期两个方面。

短期而言,“国六条”细则加大了对开发商违法违规行为的打击,随着统计、监察部门参与整个调控并进行监管,在一定程度上将提高调控新政在地方的执行力度和效果,捂盘惜售、囤积房源、恶意炒作、哄抬房价等损害购房者的行为在得到遏制后,自然是普通购房者的利益得到更大的保护。

同时,积极发展住房二级市场和房屋租赁市场的要求,使得更多的中低收入购房者可以通过更多途径解决住房问题,而不是像以往硬撑着巨大花费去买房,并背上沉重的生活负担。

当然,“国六条”细则在对楼市结构调整的作用将主要体现在中长期。全国工商联房地产业商会会长聂梅生认为,“国六条”细则首先明确了房地产业的地位,依然是国家的重要支柱产业,而这个支柱产业今后的发展重点,定位为为满足中低收入家庭的自住需求,提供中小套户型的住房产品。

也就是说,调控新政希望达到的目标是,通过强制手段调节开发企业物业产品的供应结构,继续坚持房地产业支柱地位,但其地位的体现通过为自住购房者提供适合的产品为目标。同时,聂梅生还强调,房地产业这样的发展基调或者说“国六条”新政将管多久,细则中明确强调了是“十一五”期间。

更何况,对自住者住房需求的支持,将从源头上进行引导和规范。聂梅生分析,土地是一个瓶颈,不可能松动而放开供应,所以只能在现有的供应总量中进行结构调整,提高适合自住者需求产品的土地供应比例。

反过来,新政对楼市存在的中长期根本影响,改变了投资者、开发商对于楼市后期的乐观判断。特别是投资者,新政几乎不遗余力地对投资、投机需求进行全面打击,令原本打算投资楼市的资金转向,而手头有物业的投资者开始寻求物业出路,这些变化,另一方面也把自住消费者推上了一个更为主动的市场交易地位。

从不少购房者反馈给记者的信息看,目前在购房者与卖家的接触中,尤其是二手房市场,主动权回到了购房者手中,已经存在更多的讨价还价空间和可能。

怒 | 开发商越恼越被动

□特约记者 薛明

“国六条”及其细则出台后,开发商的心情用恼怒来形容并不为过。

半个多月以来,各种类型的房地产会议、研讨、论坛,无论原来的主题如何,最后几乎都演变成开发商倾吐意见的舞台。他们或迷茫、或抱怨、或等待……但有一点可以肯定,政策的强制性正在使原本强势的开发商变得越来越被动,曾经以集体抵抗来为地方细则施加压力的做法已经逐渐失效。

一位国资开发企业的老总向记者坦承,令他最担心的是70%以上面积建小户型的说法。“如果严格执行,一些还没有拿到施工许可证的项目需要重新调整规划。可是我们的项目已经打桩了呀!”

正在进行高档住宅项目前期工作的开发商似乎受影响最大:一个打算在上海市中心建设高档住宅的外资开发企业停止一切工作,静待70%小户型要求的最终结果;一个在上海物色Town-House项目的华南开发巨鳄3个在谈项目告吹,“今年上半年20个亿的投资任务将以零业绩收场。”这位开发商表示。

对于各种说法,一位房地

业内的政府高参提醒开发商注意“国六条”细则中“特殊情况可向建设部申请调整规划”这一句,暗指地方细则仍有弹性空间。“上海的地方细则近期就会出台,70%的要求很可能针对全市平均指标,而非指某个项目。另外,90平方米或70%的比例可能有调整空间。”该人士透露。

除有关项目规划,还有土地市场的调控也令开发商头疼不已。“国六条”细则出台不久,建设部和国土部发言人就公开表示:近期将加强市场监测,查处违法违规行为等做出具体部署。很快,开发商就看到了实质动作。

6月4日,广州市国土资源和房屋管理局率先行动,公布向24块土地催缴土地出让金欠款的通知,并表示对12个工作日未缴清者将依据相关法律和合同约定处理。随后,国土资源部公开表示,清查各地违法用地,并实施一把手问责制,要求各省国土资源行政主管部门在6月份公开查处3起以上严重违法案件,年底前要达到8起以上。

“好的调控政策会令优质的房地产开发企业得到更好的发展空间,我们只希望政策的科学性和可操作性更强。”招商地产上海公司一位负责人表示。

此轮楼市调控应能减轻自住购房者一定的负担 本报记者 徐汇报

投资客无奈舔伤口

□特约记者 薛明

此次调控新政带给投资客的那份哀伤,也许只能由他们自己默默舔舐。

在争抢了6月1日前的最后一波交易潮后,上海、北京等城市的二手房交易进入了“集体沉默”。6月5日又是一个星期一,记者简单走访了上海浦东、长宁两区的房地产交易大厅,往日人头攒动的情景早已不再,甚至可以说是空空荡荡。

根据“国六条”细则,6月1日之后交易的存量房都将实行“5年内转让征收全额营业税”的政策。王先生是一名投资者,虽然他在上周一第一时间知道了细则出台的消息,但是5月29日显然已经太晚了。

“我现在根本不想卖房的事了。”目前在上海还有2套房产没有出手的王先生表示,“能够在6月1日前完成交易的,要么是已经在办理过户的进程中,而我只能面对现实。”

王先生所说的现实是近6年来的房产持有成本,包括每月近5000元的贷款及出租收益下降的风险。“现在已经有很多朋友反映,房子租不出去,租金下降。”房地产业内的胡女士也告诉记者,“如果大量房源无法售出,意味着可供出租的房源增加,租金下降则成为一种必然。”

北京的二手房市场同样“人去楼空”。我爱我家等房地产中介反馈的数据显

示:在经过5月30日、31日两天集中办理过户手续后,中介的客户登记数量骤降50%以上,房源登记数量减少40%以上。

悲哀的还有一手房地产市场。中国指数研究院的报告显示,细则出台后一周,上海商品住宅成交4221套,比前一周减少26.88%。6月4日上海日成交商品房477套,是几个月来日成交首度跌破500套。同样,根据北京市房屋交易管理网的统计,6月1日到5日的平均日成交为500多套,与细则出台前的日均700多套相比同样下跌近30%。

投资一族的另一改变是转向股市,“炒房”转“炒股”的消息越来越密集地传出:先有温州炒房者巨额资金开户,后更有房地产开发商将项目出手而转入股市。除此之外,一些中小房产投资者的现象则更加普遍。

“一个鲜明的迹象是,

哀

国家政策也有意将这部分逗留在楼市中的民间资本引入其它的投资领域。这样做即可以避免因资金过于集中在一个领域而积累潜在的行业风险,又可以借此配合这一轮对股市的支持。”北京一位接近政府高层的房地产业知名人士这样认为。

“可怜的是我们这些还套在里面的人,如果不把房子卖掉,会有多少钱再投资呢?”王先生无奈地表示。

早在去年房地产泡沫初显的时候,业内已经意识到了“最后一个接棒人”的结局。今天,这些“接棒人”终于尘埃落定,等待他们的是漫长的房地产“熊市”。

值得欣慰的是,由于不动产的一些先天特性,楼市的低迷还只是阶段性、政策性的。业内人士指出,只要经济大势稳定、刚性需求仍在,优质物业的保值性和投资价值都是不能被否认的。

投资客逃遁,房地产交易大厅日后怕是难现如此风光 本报记者 徐汇报

乐 | 海外基金还能笑多久?

□特约记者 高飞

曾经习惯在各种公众场合侃侃而谈的众多地产大腕,不约而同少了声音。这种反常多少让人意识到开发商传递着这样一个信号:多条调控开发商的新政,最终将加速行业洗牌。有专家甚至认为,“比较乐观地估计是淘汰50%的房地产企业。”但是,站在外资的角度,这无疑是一个绝好的扩张机会。

一个简单的逻辑,在房地产业的淘汰过程中,必然伴随资产的转让,包括土地、物业、项目,而怀揣资金的外资机构要做的就是进行挑选,利用资本优势扩张、并购。事实也是如此,新政仅仅正式开始一周,已有一些实力不济的中小开发企业开始寻求接盘者。

另一方面,对于外资流入中国房地产的质疑声也渐入高潮。为狙击外资投机炒作

房地产业,有消息透露,国家外管局正在密切关注房地产领域的外资流动,未来将从“技术层面”对外资投资房地产加强监管和限制,如进一步收紧房产交易结汇的审核、对房地产企业引进外资和境外上市加强监管和设限等。

一边是大好的扩张时机和大把的收购机会,一边是高涨的质疑声,外资机构显然还是不愿意错过机会。日前,一些境外投资机构大力否认进入中国房地产市场是预期人民币会升值的短期投资行为,而是看好“中国房地产市场的高收益”的长线投资。

然而,易居中国房地产研究院副院长丁祖昱认为,很多外资金融机构所购的房地产项目在5年内会转手变现。在摩根士丹利刚刚收购永新大厦时,该基金相关负责人也对外透露希望5年内能够把项目转手套现。

值得注意的是,仅从此

次新政的营业税一条上分析,外资投资国内住宅类物业能否得到理想的收益回报,其实取决于外资本身的收购计划和动机。

如果像外资机构所自称的长线持有,靠经营获利,营业税的影响并不大;而如果是国内质疑人士所描述的,受营业税影响,外资投资住宅物业的收益将变得有限。

中国社科院金融研究所研究员易宪容还指出,此次新政对外资流入国内地产的问题还是没有明确。“事实上,在187个国际货币基金组织成员中,有137个国家有严格的限制外资流入的政策,而我国甚至还未在金融领域完全对外开放,更应该对流入房地产的外资有所限制,无论对居民或者非居民的外来资金都应该严格限制。”

或许,外资机构还是开心得太早。

楼市评弹

地方政府请握紧调控“交接棒”



□地产主笔 唐文祺

相比上一周的风云激荡,这一周的中国房地产市场显得较为平静。“国六条”及细则的落实成了全国各地或考虑、或酝酿、或启动的工作。

如果“跳出楼市看楼市”,刚刚结束的高考和刚刚开始的世界杯,和各地民生的关系似乎更加密切。而这一期,我们的《地产投资》也在相应版面将教育地产与体育地产这样一些热门概念来作个剖析;看看后“国六条”时代,单纯概念楼盘可能遭遇的生存危机。

回到市场反应上,这一次宏观调控细则逐步“落地”的一周,各地各方的目标已经集中在“90平方米”这个数字之上。

据九部委“十五条”意见,新建住房结构比例是硬性指标。自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平方米以下住房面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。显而易见,“90平方米”成了住房结构是否合理的分水岭。

坦而言之,这种硬性指标的下达,无疑对地方利益是个直接触动。对地方政府而言,可能意味着失去拍卖土地带来的大量收入,以及靠房地产发展引发的GDP增长。但正如业内所言,中央与地方同时施展的“组合拳”将是最具杀伤力的。如果地方全力配合,消除楼市“虚热”指日可待;如果地方阳奉阴违,则中央政策的执行力度仍然达不到应有的效果。

与以往一样,此次宏观调控在划定了框架后,具体的地方特色细则仍然交给地方政府去制定。6月5日,北京市规划委出台通知,表示过去已审批但未取得施工许可证的商品房项目,凡不符合九部委关于新建住房结构比例规定的,设计单位应认真配合相关单位进行套型调整和修改;建设单位须将调整后的施工图送原施工图审查机构重新审查。

但问题又来了,在相关规定中,“套型建筑面积”是指套内面积还是建筑面积?90平方米大小的房型是否能真实反应市场需求?70%以上的占比比例最终会不会导致大房型的“洛阳纸贵”和投资客转炒小房型?

昨天,笔者无意间听到两个人的对话,正是针对这一轮宏观调控。从谈话内容来判断,有趣的是,其中一人本身为某楼盘的销售人员,自己也正好在酝酿买房,具备了开发商和购房者双重身份。作为开发商代表,他对于销售前景并不悲观,甚至于还在积极筹备着下一期项目的推盘入市;作为购房者,想买大房型而不得不对提高一成首付的选择却使他颇费脑筋。谈话的最后,他总结说,“有钱买房的人不会担心宏观调控需求”,“听听这话,再基于其双重身份,真让人有些无可奈何。”

总而言之,“90平方米”是属于行政上的强制规定,在中央制造了框架之后,具体的地方细则仍然需要地方政府来制定和执行。对于地方政府而言,强力执行宏观政策是一回事,不加分辨忽略实质性需求是另一回事,虚与委蛇想出“对策”又是一回事。

每一种选择,都是地方和中央政策取舍的最终结果,也将决定我们这一轮调控的成败。