

# 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  
中国保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 2006.6.16  
主编/策划:柯鹏  
责任编辑:李和裕 美编:蒋玉磊

### 5月上证新房 指数环比回落

上海一手房市场  
政策后续效应尚未体现,成交创下新高。



详见 C10

### 5月上证二手房 指数同比下降

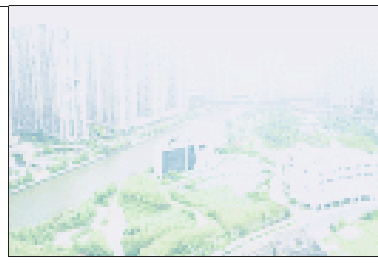
上海楼市投资客无奈  
转售为租,二手房租赁市场  
供应激增。



详见 C11

### 解剖上海典型 水景楼盘

中远两湾城小  
区苏州河边开打价  
格攻坚战。



详见 C12

## 后“国六条”时代生存状态调查

【策划人语】在从2003年开始的房地产调控过程中,似乎还没有一项政策像本轮地方细则般出台得这样艰难:从上月29日九部委联合发出“十五条意见”至今,半个多月的时间过去了,各种传言和讨论漫天,各地的实施细则依然集体沉默。与此同时,这半个月的时间里,开发商的焦虑、反抗与应对正以鲜活的状态上演着。这种状态通过各种路径,已经反馈到中央级部门,成为政策最终落地的参考。而一旦地方细则陆续出台,开发商或是风险、或是机遇的命运,也将随着一场“淘汰赛”的大幕揭开慢慢明晰。值得关注的是,房地产行业的加速垄断,带来的也可能是阶段性、区域性的房价上扬的隐忧。(柯鹏)

## 考验: 被“70%”和“90平方米”憋红的脸

□特约记者 于兵兵  
实习记者 于祥明

“国六条”细则中关于住房结构调整的条款已成为最大的争论焦点。根据九部委的十五条意见,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(含经济适用房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上,且过去已审批但未取得施工许可证的项目凡不符合上述要求的,应根据要求进行套型调整。

“这一规定打乱了我们所有开发计划,的确很焦急。”北京正江房地产开发有限公司开发部经理田志喜在电话里的声音显得很疲惫。新政出台后,他已经跑了好几趟市规划部门,希望获得一些具体细则的消息。田志喜向记者表示,70%的小户型不但导致建筑成本的增加,而且从建筑设计到施工销售,每一个环节需要不小的调整。

地方细则没有正式出台之前,开发

商除了等待似乎没有其它出路。据了解,调控新政一出,上海某外资开发企业即刻停止项目建设,静等说法。而招商局地产上海分部有关人士也表示,受政策影响,几项在谈业务已经暂时搁浅。

不过,除了上述关键问题仍存困惑外,宏观调控其它一些要求其实已经显现效果,比如对销售环节的规范。“最近特别烦,早上7点老总就把大家都叫到办公室商量新的开盘方式了。”北京城东一个即将开盘的新楼盘销售主管向记者倒苦水。原来,定位为中小户型的该楼盘原定在6月上旬拿到预售许可证后,用一个星期的时间卖“2万元的诚意卡”,在调查购房者房价接受能力的同时也聚集人气,最后再根据刷卡情况决定销售价格,并在6月中旬才真正开盘。

“而现在,北京市建委明确规定要求拿到预售许可证后3天必须开盘销售,也不能私下认购,怎样才能使我们的楼盘高调开盘成了问题,政策很让人憋气。”该主管颇有点无奈。

## 对策: 一场改房、调价的数字游戏

□特约记者 于兵兵  
实习记者 于祥明

田志喜的咨询经历和感受正在变成绝大部分开发商近期生活的一部分。无论已经规划设计方案成型等待动工的新项目,还是手中只握有地块正在讨论中的准项目,北京、上海等地的开发公司都忙于找相关部门询问更为细化的新政要求。而在经历了半个多月的调整后,开发商似乎已经从茫然的等待进入实际寻求出路阶段。

所谓“上有政策、下有对策”,“以不变应万变”的真理再次被开发商们验证并实行。

最直接的做法是在房屋设计上动脑筋,以便突破90平方米的户型限制。通过“改房”来保证大户型房源的做法目前颇受开发商青睐。

据北京市某知名建筑设计院内部人士私下告诉记者,在新政第二天,就有许多开发商上门询问更改设计方案。该人士透露,将与户之间预留可拆墙、增加层高以预留装修跃层空间等成为“小转大”的常用思路。除此之外,二代居(即两套住宅相邻,既相互独立,又彼此呼应)等也被一些开发商所看好。

关于90平方米的“套型建筑面积”的定义讨论,建设部前日突发公告澄清,这一定义不同于套内使用面积,也不同于建筑面积,而是一个较为冷僻的概念。对此,上海某开发商称,“一旦执行,这一区别的实际影响不大,大不了改改一些数字,弄点新的概念。”

而令市场更为担心的“大户型捂盘”现象也已经提前显现。大量已经在建的开发商则乐观地预计到大户型未来的紧俏市场,纷纷抬高售价。北京某开发商将大房型价格从8000多元/平方米的单价直接上调至10000元/平方

米以上甚至更高。“听说这个区域的开发商已经集体开会,讨论统一调价,单价涨到15000元都有可能。”一位自称与开发商有内部关系的购房者刘女士称,“因大户型房源供应紧张,可能引来新的供需失衡和炒房、捂盘现象。”中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌这样认为。

别墅开发商也在集体议论,在日前搜房网于上海举办的第三届中国别墅节上,不少别墅开发商表示,今年调控新政的大部分规定上海已在执行,别墅市场的基本格局不会有大的转变。如停止供应别墅用地仅促使开发商要珍惜土地,对产品要精益求精;而90平方米以下户型占70%的要求,对于在建的别墅项目也不存在什么影响;另外上海别墅的首付比例本来就是三成,所以提高信贷门槛一条对别墅客户也基本没有影响。

一些业内人士还表示,政府的意愿一直是,无论是廉租房、经适房等政策性住房市场还是别墅等高端物业市场都要平衡发展。

此外,有令不止、我行我素的开发商仍然众多。据了解,虽然北京市相关部门下发的“取得预售许可证后3天内必须开盘”细则已经初显成效,但某些开发企业依然我行我素。记者调查发现,一些新取得预售许可证的楼盘,在寻找种种理由拖延开盘时间。对此,业内人士称,虽然北京市建委将严肃处理,但由于种种原因,却显得力不从心。

正如广州某开发商对媒体所言,“该怎么做怎么做,该怎么卖怎么卖。”即便最终细则以最严格的面目示人,房价仍然有涨有跌,开发商仍然有赚有赔。市场一度陷入令人窒息的平静后,一连串的莫名恐慌和躁动已伴随着开发商的“对抗游戏”,纷纷上演。

# 半数淘汰预言下 开发商大玩『对抗游戏』



开发商还能在聚光灯下“笑傲”多久? 徐汇摄

## 风险: 50%开发商出局或致房价垄断性上涨

□特约记者 薛明

新政导致的最直接的开发风险是成本增加。业内人士称,突然降临的结构调整可能令开发商在拿地时所做的成本核算变成废纸。比如套数增加后,车位数量需要相应增加;而新的规划成本和改建成本同样不可小视。

尽管近日有传言,关于70%的限制可能适用城市总量而非单个项目,因此对一般的商品房开发影响较小。但是,业内人士公认的一个事实是,国家对此次宏观调控的决心空前坚定,将在可能范围内采取最严厉的态度。

成本增加的同时,受买方观望情绪影响,销售市场下挫给开发商的回款情况雪上加霜,由此导致进一步资金链紧张。

相关数据显示,北京期房销售数量在新政第一周即下降17%,上海出现众多6月以来零销售楼盘,占到总量的六成,广州一手房均价更是出现2006年以来首次回调。而在深圳,6月份的头一周,新房日均成交量跌至100-110套之间。而以深圳近年来年均新房成交

量约10万套计算,日均成交量不应低于270套。房产新政已对开发商资金链产生影响。

新政更长远的影响是行业整合甚至价格垄断。在日前召开的国际地产大会上,全国工商联房地产业商会会长聂梅生称,新政可能导致50%开发商面临淘汰,语惊四座。“资本向优势企业集中这是一种必然。这其中包括资金和土地资源。”聂梅生向记者表示。

一位来自华南的地产商向记者透露,他们十分看好新政的这种行业整合功能,希望从资金紧张的中小房地产企业中接手更多的优质项目。“出售、合资、入股,各种方式都可以,只要是好项目,我们就有意愿进一步洽谈。”该地产商表示。

意图分得整合收益的更有众多海外基金。市场人士称,十五条细则出台后,海外基金未见任何减缓发展的势头,并和有实力的国内房地产巨头一起,加速并购鲸吞这些在新政打压下挣扎的中小资本。“但是,资源的垄断也有可能致房价价格的垄断,特别是区域市场更容易形成垄断价格。”国土资源部所属土地勘测规划院地

价研究所所长邹晓云告诉记者。

据邹晓云介绍,北京土地资源越来越集中于房地产巨头。“他们的土地储备上十万亩或百万平方米,可保证未来两三年的开发。”而这些房产巨头的地块有一个特点,即大多集中某一地区成片开发,价格也比同地区其他楼盘价格高。

“事实就是如此。”中国社科院金融研究所研究员易宪容表示,这种现象在调控之前早已显现,即大开发商高价拿地,高价销售,周边二三流开发商的楼盘房价水涨船高。

尽管开发商风险日显,但也有业内专家指出,房价上涨的深层原因也有来自基本面的强大支撑。比如随着宏观经济形势向好,人们的购房能力和购房意愿不断提高;城市化加剧产生了大量的房地产消费需求;为缓解人民币升值压力,央行的低利率政策难以在短期内迅速调整;实体经济供给过剩,企业其它实体投资意愿不足等,这些原因都将在未来一段时间内共同推进大量货币流向房地产市场。

房价走势,依旧还需要等待。

## 楼市评弹

## 调控新政究竟“呛”着了谁

□本报记者 李和裕

半个月过去了,地方政府今年对中央政策的反应似乎没像去年那么快。

毕竟,“以地生财”来经营城市,与开发商“合谋双赢”的日子即将过去;毕竟,在新加入的监察部、统计局的全程监督下,地方也是“戴着枷锁在跳舞”;毕竟,今后在规范调整市场、提供大众产品、稳定住房价格、保障和谐发展上如有失职,责任谁也承担不起。这一次,哪一个地方也不敢再轻易扭曲政策效应。

“国六条”细则量化的标准和硬性的规定已经把开发商吓得够呛。无论地方细则中存有何种调整空间,90平方米和70%的规定已被明确不会有任何松动,哪怕计算的是技术层面上的套型建筑面积,该改的

还是得改。以高成本拿到土地但还未开发的开发商是陷于更为被动局面的,修改规划和更改产品将增加其成本负担和降低其未来收益。

笔者认为,对开发商最大的考验不在于产品而在于土地——这一开发商的安身立命之本。已经有人指出,一旦政府在此轮调控中一改以往宽容的态度,在土地出让的整个环节,特别是土地出让金问题上锱铢必较,开发商以少量首付资金继续以获得抵押土地贷款循环滚动的杠杆技术将不复存在,囤地的幻想更是不必再谈。

整个楼市的表情是一样的难看。政策消化期内的观望气氛迫使楼市对调控新政做出最直接的反应——成交量下跌。在上海48个推出新增房源的楼盘中,有37个楼盘去化率低于10%,其中有32个楼盘占六成目

前还是零成交,也就是说,近七成的房子已经卖不动了。

还有力气跑动的是谁呢?目前看是境外资本。以大学为首的海基金,在看到调控新政出来了,心里提起的石头似乎又落了地——“国六条”没“砸”到外资产上,继续收购。不过,政府有关部门已表示将对外资投资中国房地产市场设定限制,另一场政策限制的博弈正要拉开帷幕,海外基金是否正在抓紧眼下时间,品尝最后的晚餐?

“还没开始呢。”中国指数研究院华东分院副院长陈晟的这句表态又为市场走向增添了些许悬念,但这容易理解,近期市场各方的变化还只是本轮调控的一个初步效应,更深刻的影响将逐步地发挥开来。最终博弈结果究竟如何,就让我们一起期待。

## 大市管窥

### 周小川: 目前尚无再次加息打算

中国人民银行行长周小川近日表示,央行今年4月28日起上调贷款基准利率的效果还在观察,现在还不方便说加息政策是否已见到成效,货币政策目前不会马上有动作,也还谈不上是否会再次加息的问题。

点评:金融调控手段是国家干预经济的主要手段之一,也是对房地产市场进行调控的主要手段。贷款基准利率的调高意味着房地产开发成本的上升,开发商利润的下降;而对于购房者来说,贷款利率的上升则意味着购房成本的增加,造成生活负担的加重。而我们目前意识到目前只是提出“货币政策目前不会马上有动作”,但未来却很有可能再次加息,特别是政府也希望以利率政策调控房地产市场的话,未来连续的加息也许不可避免。

### 国土资源部: 我国城市人均用地量已超标

国土资源部地籍司司长樊志全近日指出,从1997年至2004年,我国年均新增建设用地达到70万亩,导致目前我国城市人均用地面积已经达到113平方米,超过国家规定标准近1/3。

点评:一边是城市人均用地面积已经严重超标,而另一边是全国新增建设用地连续7年保持增加。为解决城市发展资源保护的矛盾,本轮调控已将闲置土地的再利用列为重点整治目标,业内人士认为盘活存量土地或成未来很长一段时间的土地政策核心。

### 建设部: “套型建筑面积”有明确定义

建设部有关负责人前日表示,近期部分媒体报道的“90平方米的套型建筑面积大约相当于100到105平方米建筑面积”的说法不正确,“套型建筑面积等于套内使用面积除以标准层的使用面积系数”。

点评:地方细则出来之前,大量开发商停止手中项目进程,静等“具体说法”,因为目前大多数住宅项目均没有达到这一量化指标。目前,“区别化”的理解在房地产业内已有流传。上海某政府高官在政策刚出台时就对记者表示,规定很可能有范围限定,而早日明确这一规定的细则有望使市场趋于稳定。

### 信贷报告: 上海个人住房贷款止跌回升

央行上海总部近日发布2006年5月上海市货币信贷运行报告,显示各项贷款一改前4个月同比减少格局,特别是个人住房贷款止跌回升,扭转了之前连续10个月的跌势。

点评:在一个成熟完善的房地产市场中,个人住房贷款应该保持一个平稳的增长,大起大落并非好事。在“国六条”及其细则的影响下,市场重新进入观望期,一方面个人住房贷款又一次面临下滑的风险,另一方面由于国家政策的作用,金融机构不太可能采取放松贷款条件的办法,所以在未来一段时间里很可能又会出住房贷款手段不断创新的局面,这对于银行来说也未尝不是一件好事。(整理 点评 李和裕)

## 5月上证房地产指数

	2006年5月	2006年4月
上证一手房指数	1673点	1681点
涨跌		↓8点(-0.48%)
	2006年5月	2006年4月
上证二手房指数	2185点	2128点
涨跌		↑57点(2.68%)
	2006年5月	2006年4月
上证写字楼指数	3143点	3164点
涨跌		↓21点(-0.67%)
	2006年5月	2006年4月
上证商辅指数	2458点	2463点
涨跌		↓5点(-0.21%)