

看上证第一演播室特别节目

两位房产中介
嘉宾畅谈二手房个税影响。



详见 C10

选混合型社区里的小户型

嘉定南翔大盘金地格林世界欲借为数不多的小户型推动销售。



详见 C11

查上海环线区域在售新盘一周行情

上海一手房市场成交量恢复稳定。



详见 C12

2006年中,谁的眼泪在飞?

中国楼市悲情指数排行榜

【策划人语】

新高层层重压,什么人将接住最后一棒?

是那些经历过楼市周期调整的港台地区投资者?还是成百亿元仓惶撤离楼市的温州客?还是惨淡经营的房地产中介?……其实,这不是个哈姆雷特式的非此即彼的问题。

在这冰火瞬间相连的轮回背后,是整个中国楼市调控前后宏大的历史镜头和标志面孔。投资者、房产中介、开发商、地方政府、海外基金、自住客,每一个市场博弈者都将为以往的非理性付出代价。

这一期,我们特别选择在年中之际,盛夏酷暑之日,回望这一段不平坦的调控之路。只是希望,所谓的悲情排行,能给冷清下来的楼市,再多一点理性的冷静。(柯鹏)



在楼市调控新政的层层夹击下,投资者身陷低谷、进退两难 资料图

自住客 期望政策贯彻到底

悲情指数:★

□本报记者 柯鹏

似乎将自住客列为悲情面孔之一有点不大妥当,毕竟,楼市新政的最终目标是为了造福普通购房者。但是,由于政策和市场的碰撞效应难以先行测算,最终的效果难免和设想有所差异。在新政层层叠加的这个夏天,不少自住的购房者还是感到了丝丝凉意。

建设部165号文于呼号喊出来,最终给“90平方米占70%”这个普通购房者最为关心和期盼的政策下了明确的定义。但是,由于各地经济发展水平的高低不平、楼市发展速度不一,165号文还是把最关键的70%比例问题交给地方去自控。“本来希望能够盼到90平方米以下充斥市场的那一天,现在看来,信心不大。毕竟,很多地方都有经济适用房,可以抵消掉很多商品房的指标。”刚刚毕业的硕士小赵说。

至于“打击开发商囤房”和“限制外资炒楼”的166号文和171号文,大多数自住客表示比较满意。但是,他们最大的担忧还是各地的落实情况。“比如,上海、北京的限外细则已经浮出水面却迟迟不实施,自住客难免继续观望。”易居中国的专家表示。

令不少自住客也颇感头疼的还有20%的个税强征新政。尽管国税总局对于自住客规定了两大类优惠政策:“先卖后买”退税和“5年自住出售”免税。但是,由于各地细则不够清晰,很多地方都按照房屋总价的1%-2%核定征收,特别是各种共有产权房、自住客、夫妻单独买房的界定尚不完全明确,很多自住客担心“误伤”自身。

“国家的楼市调控新政是为我们好,老百姓当然是百分百支持。我们就是希望政策能贯彻到底,能在打击楼市投机的同时,尽量减少可能波及到老百姓的负担,这样就更好了。”动迁户王先生的表达朴素而直白。

上证房产周指数(上海)		
全市	1008.1点	↑0.69%
内环内	1001.5点	↑0.62%
中内环	1003.6点	↑0.17%
中外环	1033.7点	↓0.14%
外环外	1020.8点	↑1.45%

投资客 房奴中的房奴

悲情指数:★★★★★

□本报记者 于兵兵

“楼市有风险,投资需谨慎。这句话如果在两年前告诉我,我就不会像今天这样。”炒房人汪海(化名),原上海某房产中介公司知名经纪人。从2004年时月入过万到现在失业在家,从当初的房产炒作高手到现在成为百万贷款“房奴”,27岁的汪海经历了天堂与地狱的轮回。

和普通老百姓为一套自住房贷相比,这些承担着多套房产贷款的炒家,被人称作“房奴中的房奴。”“因为没有经验,在楼市最火的时候,很多人根本想不到风险这个词,虽然也听说过‘最后一棒’,但从没有想过最后一棒会在自己手里。”汪海感叹。

疯狂:2小时卖掉一套房

2004年底开始,很多房产经纪人都像汪海一样以为迎来了事业高峰。汪海所在的中介门店在上海的高档社区虹桥。“这里是投资客集中的地方,高档公寓和商业用房的需求都很大。”汪海介绍。

对于当时楼市的火热,一位中介门店经理回忆,一处公寓房的房号刚在门店挂出,半小时就会传遍周围的同品牌门店,差不多2个小时内就会成交。“现在想想那是最后的疯狂。”回忆起那个阶段,汪海也无奈苦笑,“那时,房子一天一个价,连我们这些经纪人都搞不懂房子到底值多少钱了。”

正是在这种诱惑下,汪海开始考虑进入市场。2004年底,汪海先后买下位于长宁区和外滩的2套小户型。不料几个月后,上海楼市发生逆转,汪海的业绩量随着楼市成交量的萎缩而下滑。根据研究机构的数据,2005年5、6月,上海一手房成交量比宏观调控前缩水近70%,二手房成交量仅相当于一季度平均交易量的40%。

在经历了连续5个月的零业绩后,汪海被迫辞职。

手握2套房产的汪海成了名副其实的“百万富翁”。经历了从去年到今年的调控洗礼,汪海称“痛到麻木”。

8月1日是二手房征收个

人所得税的大限之日。政策严酷无情,从出台到实施,只给了汪海这样的投资者4天时间转手。“原来因为营业税高不愿意卖,也没有人买,现在个税又加上了,怎么可能买呢。能挺一天是一天,不行再说。”以曾经的职业经纪人眼光,汪海说,未来是买卖双方一场激烈的博弈,“我赌自住的刚性需求强一些,该买房子的时候一定要买,这种需求会强过卖方的资金压力。”

嘴上这么说,汪海的实际开支却展示着他的财政危机。

目前,汪海2套房的贷款需月供6000多元。可因为失业在家,汪海与女朋友的全部收入只有3000多元,仅能维持两人的生活费用。为了省钱,他们搬出了自己在长宁区的房子,将其以2600元的月租金租出,又在市郊以1700元租了一套房子,这样可以省出900块钱。而2套房产的还贷压力就全部落在了远在东北老家的父母身上。

谈到这些,汪海一脸黯然,默不作声。

房产中介 在冰与火中煎熬

悲情指数:★★★★

□特约记者 陈歆

“别看现在交易量提升,都是一次末班车,后面的日子怎么走,才是最头痛的。”7月的最后一天,上海一知名中介负责人私下对记者说。自今年以来,中介几番面临市场起落,在昙花一现后,很可能要面对冰点的到来。

其实,今年4、5月间,调控政策还未出台之时,上海全市二手房签约成交量一路看好,3月达到2万套以上,门店带看量激增50%。汉字地产一名经纪人在当时表示:“成交量喜人,自从去年调控以来,市场从没这么活跃过。”

此话说出不久,政策之风频吹,中介顿生“好景不长”之叹。在5月下旬一次随机采访中,尽管营业税政策未出,不少中介已嗅出风向,21世纪不动产一门店店长坦言,“虽然细则没有出,但这几天挂牌量骤减,和月初的火爆对比太鲜明了。”“形势不会比去年更为严峻。”5月底营业税政策公布几

日后,上海市中心几家中介的门店经理,还是对市场存有希望,“门店成交量只有20%左右的下降,虽然有人转租为售,但是我们相信到6月中旬,观望气氛会转淡,这是暂时的。”

然而现实无情。6月、7月的成交量依旧在缩水。“现在业务员的心态很不稳定,时好时差,每天都想着指标能不能完成。”一位入行多时的资深经纪人这样感叹。

随后市场急转直下,先是“限外”,接着是满城风雨的个人所得税强征政策,一浪高过一浪,力度远远超过去年。这时才有人感叹,“中介的形势比去年更为严峻!”部分二手房急售抛盘之后又转为按兵不动,甚至某些中心区域门店长时间零成交,导致一些扩张门店的品牌中介,也放缓了脚步,在人事上频繁调整。

“今年的二手房中介肯定是惨淡经营。”业内专家指出,宏观调控正在逐步提高门槛,分批淘汰相对弱者,这将是非常惨烈的。

开发商 沉默背后的无奈

悲情指数:★★★

□本报记者 唐文祺

对开发商而言,今年所遭受到的政策打击,也可谓层出不穷。

先是“90平方米、70%”的政策从出台伊始便成为焦点。随着建设部165号文件的发布,新建住房结构比例、套型建筑面积等细节问题终于尘埃落定。

不过,一时间,开发商已不约而同地选择了沉默。“现在都不想多说什么,凡是和房地产有关的都敏感。”一位不愿意透露姓名的开发商说道,这也是记者目前听到的最常用的推辞。

除了再次冲动的任志强仍然公开宣称,如果今后市场内的小户型因为供应加大而跌价的话,开发商完全可以不去盖“卖不出去的房子”,再度引发市场喧闹外,大部分开发商只是用行为来体现选择。

接下来的当头棒喝,就是六部委联手制定的限制外资炒房的政策。正在全球进行公开招标的上海最贵公寓“汤臣一品”恰恰陷入了这样的微妙境地,开发商甚至表示可以接受“全部转租”的结果。

另有外资开发商对发展项目的投资回报率表示担忧,虽然其操作的商办项目还不算是此次调控的主要针对对象,但整个销售于海外基金的风潮可能会就此歇息下来。

事不过三,个税强征的国税令终于露面。虽然该政策是为了调控二手房市场,但新房市场同样被波及。

“现在情况真的不好讲,二手房的市场行情变化肯定会影响到一手房。谁知道还会有没有人要房子?”一家内资开发企业的负责人告诉记者,他们已经在讨论将要开盘的价格定向。“会做调整,肯定会。”

海外基金 有限压力中的商机

悲情指数:★★

□本报记者 唐文祺

六部委关于规范外资进入国内房地产市场的意见,是此次调控中直接指向外资投资机构的矛头。但在业内人士眼里,那些海外基金已经是有所备而来。“只是操作上可能会麻烦一点。”一家海外基金的负责人认为。

一些业内人士认为,外资限制对海外的投资机构并不能构成主要限定门槛。如目前海外基金的游戏手法已相当成熟且高明,完全可以针对需要收购的项目在海外设立一

个项目公司,由外资企业的境外总部进行控制,然后一次性把股权吸收到海外的项目公司中,便完全可以不受条款的限制。

“现在形势还可以呀。”一家从事商业物业收购的国际基金公司的负责人则说,“反正主要针对目标是住宅,并不是写字楼。我觉得以后市场仍然比较乐观。”

一方面是政策导致的逢低吸纳的时机,另一方面是并不算很严格的限定。原本就有不算很厚的海外基金企业,感到压力有限。

楼市评弹

别把冯京当了马凉



□本报记者 柯鹏

中央的楼市政策出了七七八八,房地产结构、交易、外资、税制,基本是该管的都管了,让购房者期待万分。

但是,一些地方的一些不好的现象也开始让人担心,地方细则对于中央政策到底领悟了几分?到底贯彻了几何?一招不慎,很让人担心中央政策会被变相放宽,或者误伤非受调控群体——错把冯京当作马凉,痛打一顿,岂非笑话。

举个例子,刚刚落地的“个税强征令”在各大城市陆续有了细则,但现在看来,大多数的地方规定基本是按照房屋总价的1%来核定征收,而非按照20%的所得征收。当然,核定征收的确简单易行,但是,不难看出,60万元购进的房子100万元卖出,核定征收要比按照20%税率实际征收,少向国家缴纳的税款高达:(100-60)×20%-100×1%=7万元。且不说税务损失,单单仅仅1万元的核定个税,只不过是营业税5%比例的五分之一,打击投机客的力度又能有多大?

还是“个税强征令”,各地细则里面对于自住客界定的不明确,对于共有产权房、家庭成员自住、先买后卖等情况的界定都未有明确。这样笼统实施下去,会不会让普通的购房者也误受赋税之压,压制了正常的自住需求?

至于“限制外资炒楼”、“90平方米70%”这些中央政策,各地细则也或多或少有些自己的理解,变相放宽的情况可能出现,加之政策弹性空间较大,又让我们不得不担心“暗箱操作”的腐败得以滋生。

京剧里面有个反串,男青衣,女老生,那演得好,是绝佳的味道。

若楼市调控政策贯彻下来,到了地方变了性,则令人尴尬而又唏嘘了。

大市管窥

发改委:下半年将加强宏观调控

国家发改委新闻发言人韩文文表示,上半年国民经济和社会发展总体形势良好,但经济运行中一些突出矛盾和问题没有得到有效解决。为此,下半年要做好从严格控制新开工项目、抑制固定资产投资过快增长等工作。韩文文说,按照中央的部署,加强和改善宏观调控的一些细化的方案将陆续出台。

点评:当前经济形势的积极变化,在于上半年投资需求扩张强劲,消费需求稳中趋旺,国外需求旺盛不减等。但是,经济运行中存在的问题还有待进一步解决,特别是投资增长过快,信贷投放过多等。所以,对于房地产等投资较热的产业,相信中央会继续保持上半年的态度,进行稳健调控。

国土部:两项规范完善土地出让

8月1日,国土资源部出台的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》正式施行。规范明确,供应商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地以及有竞争要求的工业用地;其他土地供地计划公布后同一宗地有两个或者两个以上意向用地者的等6类情形必须纳入“招拍挂”。

点评:尽管近几年国有土地出让工作取得明显进展,但从总体看,仍然存在如土地出让信息披露不充分,开发投资者对市场土地供应缺乏预期准备,有的地方招拍挂操作行为不规范,协议出让公开程度不够等问题。国土资源部两项新规的实施,将完善国有土地出让制度。

(整理点评李和裕)