

调控泥沼 中小城市房价逆势飙涨迷局调查

一边是房地产宏观调控政策不断加码,山雨已来;一边是以上海为首的一二线大中城市,房价有了初步降温;然而,冰山之下的另一边,大部分中国城市,特别是上一轮调控忽略的中小城市的实际房价,仍以远高于统计数字的极大涨幅一骑绝尘,屡控不下。

究竟是什么原因令更多的购房者无视政策信号,一头扎进“负翁族”?究竟在这些城市,有怎样的太极之手,在暗中与中央形成对抗?当我们的记者以解剖标本的耐心去解析这些三、四线城市房价逆势飙涨的奥秘时,我们不得不承认楼市调控的艰难:地方政府利益纠结下的政策“软着陆”;购房者信心的逐渐散失;开发商的顺势“唱多”和托市——新的楼市危机在调控中隐性生长。(柯鹏)

□本报记者 于兵兵

徐州样本: 政策免疫症? 房价坐上了火箭

“在一个1块钱能买8个馒头的地方,30万元一套的房价对老百姓来说是个天文数字。”一位从上海来徐州掘金的房地产代理商这样描述自己眼里的徐州楼市。

苏北重镇徐州,市区不过百万人口。2002年开始,随着外地大型开发商的进驻,徐州这个传统的重工业城市进入了商品房开发与居住的新时代。人们惊奇于居然有如此漂亮的房子与环境,争相购买。于是,不断有千亩大盘刷新当地的地价纪录,不断有舆论高唱楼市看涨的理由。

“可以肯定,今年房价涨幅趋缓,不会大起大落。”2006年初,徐州地产专家对今年楼市的预言言犹在耳,但是随后,房价在一二季度节节攀升,似乎一场闹剧。

8月12、13日,记者在徐州感受了一个普通双休日的楼市疯狂。

“刚接到通知,你看好的这套房子一周在目前2990元单价基础上上调100元/平方米,总价增加1.32万元。”位于徐州东部的楼盘绿地世纪城售楼人员告诉来看房的记者。为了防止定房人过多带来的工作繁杂,绿地世纪城甚至规定,没有定房环节,看好房直接付首付款,同时签定购房合同。“如果可以定,房子早就被定光了。”

另一个位于西南部的楼盘销售经理在周六晚打电话至售楼处,周一一起单价上调20元/平方米。一个直接的结果是,几位购房者连夜打电话要求签定购房合同。

“其实,这种做法只是为了将意向购房者‘逼’进市场。”这位销售人员称,“但是涨价也不是瞎说的。涨了照样卖!现在咱们这里的房价,像坐上了火箭一样,根本不受调控的影响。”

不久前,徐州尚都国际开盘,上演购房人通宵排队买房盛况。记者经过现场时发现,这个项目刚刚露出地面,更不用说2/3封顶的预售标准。

“开发商通过预定方式先行吸进一部分资金是目前常用的方法,老百姓为了避免房价上涨带来的损失,宁愿接受这种方式。而预定时间越长,风险越大。”专家表示。

“大家对政策已经有免疫了。哪一项政策也没把房价降下来,反而越推越高。今天不买明天涨,市场已经有点购房恐慌的意思了。”一位在地税部门工作的市民罗先生表示。

值得注意的是,这一切,全都发生在2006年8月,新一轮楼市宏观调控的高潮之中。

房价标尺: 国家、地方南辕北辙,到底该信谁?

国家统计局、徐州房地局,两个权威部门的权威数字,结论截然相反。一个是位数的平稳涨幅,一个却是聚光灯下的飞速激增的水银温度计。

根据国家统计局的数字,第二季度,徐州房屋销售价格同比上升5.9%,新建住房价格同比上升8.4%。相比于深圳、大连、北京等地动辄十几个百分点的涨幅,徐州看来是一个



地区	7月新建商品住宅价格指数同比(%)
全国	6.7
呼和浩特	9.6
沈阳	6.8
大连	8.6
厦门	7.3
南昌	7.5
青岛	5.6
郑州	4.1
海口	7.9
徐州	6.2
蚌埠	6.0
安庆	6.6
泉州	6.9
九江	5.9
济宁	7.1
宜昌	7.7
襄樊	6.9
泸州	7.8
南充	8.9

(数据来源:国家统计局)

再普通不过的楼市: 价格增幅平缓,市场健康。

然而,另一个来自徐州房地资源局主办的徐州指数报告(下称“徐房指数”)却有截然不同的统计结果。

这份官方指数显示,今年二季度,徐州住宅均价2667元/平方米,比上季度上涨12.67%,同比则上涨21.83%。其中北区、南区、西区、东区和中心五大区域的环比涨幅分别为20.90%、17.71%、10.29%、4.6%和2.38%。而去年二季度,以国八条为代表的上一轮调控过程中,徐房指数同样上涨6.94%。以住宅开发为主的东区楼市甚至在最后三个月暴涨43.25%。

为什么两份报告统计结果差别如此之大?

市场上解释,可能的原因是国家统计局将原为徐州市铜山县,但即将划入市区范围的地区房价计入了统计范围,进而拉低了均价。但是,这种拉低造成的差距是否如此之大,还是让市场疑惑。或者即便统计无误,又应该以哪一个数字为参照来看待真实的楼市发展呢?

徐州不是个案。

即便是在国家最近几次公布的全国70个大中城市的房价涨跌榜中,排在涨幅前列的也大多是此前不被关注的二线甚至三、四线城市,比如呼和浩特、沈阳、厦门、青岛、南充……

上半年,大连房价有四个月连续以15%以上速度增长,青岛市内四区商品住房交易均价为6073元/平方米,同比增加26.95%,6月份四区商品住房平均价格同比涨幅高达34.49%……

市民:“为房而生”的混乱与危机

“房价一路走高,一想到还没买房,就觉得一股寒意。”南充市民赵小姐称。

上海房地产评论员从诚教授认为,地方中小城市与一、二线的大城市不同,虽然没有大量的炒房群体推升房价泡沫,但是房价持续高涨同样存在崩盘风险,高额的贷款也将令市民背负沉重的还贷压力。

此前,对于徐州等一些中小城市房价涨幅是否合理,当地媒体和专家也多有讨论。对于需求如此旺盛的原因,专家认为,一是中小城市由于楼市发展的滞后性,决定了房价的“补涨”。另外,一些城市之前大量的动拆迁工程也向市场输送了不少刚性需求。

市民改善住房的需求本无可厚非。但将积蓄大量投注在房产产品中,必将导致其它类消费水平的降低。“徐州市的收入水平确实逐步提高了,但提高的幅度远没有房价上涨的快。虽然一些效益较好的国有企业和本地工业企业职工收入不低,但多数百姓的月工资也就千把块钱。现在等于把全部积蓄投入到房子上,还有什么其它的消费可言。”徐州市民刘先生告诉记者。

开发商告诉记者,在上海等城市,自住性购房者越来越多地选择多首付少贷款时,多数中小城市的自住者则采用最高贷款额度购房。另外,在开发商售楼技术升级换代的同时,部分“先知先觉”的市民也开始频繁讨论之前流行于上海等地的炒房手段,以期套利。

“因为大多数三、四线城市没有采用统一的房地产交易记录联网系统,只要能找到卖家,开发商愿意配合更改合同,短期炒房完全是可以操作的,比大城市轻易得多。”不少销售人员表示。

市场陷入新的混乱与危机。然而,究竟是什么造成了调控的屡屡失效?

政策:“一轮新政一轮涨”的楼市异相

徐州、大连、厦门等很多城市的房价都体现了随政策上涨的特征。这些城市房价的两波涨幅一次发生在去年6月“国八条”后,一次发生在今年“国六条”后。每一个稳定房价

的新政最终形成了房价的新一轮上涨。

其实,多数在今年坐上了“房价火箭”的中小城市在年初都有类似“房价平稳”的预测。大多数人曾经相信,宏观调控已来,政策不会允许房价再有非理性上涨。

谁知,一波一波政策频出,房价却一浪高过一浪。采访中记者发现,房价总是出现随着政策上涨的怪现象。难道,调控房价的政策在这里异化成了推高房价的手?

“这些中小城市的市民在短暂观望后,发现政策力度远不如想像中有效,房价却持续未降,于是大量入市追捧,又反向催生房价更大幅度的上升。”大连一家楼盘销售人员介绍。

据了解,“国六条”初期,大多数内地城市的楼市经历了短暂调整,但是这个时间非常短。苏州甚至出现一周时间房屋成交量上涨14.84%,成交均价上涨7.84%的局面;厦门在“国六条”短暂低迷后很快进入楼市销售火爆期。楼盘纷纷上演抢筹潮。

新一轮新政一轮涨,其原因又究竟何在呢?“大量宏观政策在地方被多种力量化解于无形。”上海房地产评论员从诚教授这样解释。

比如二手房个税的收取原则,据了解,江苏全省执行无原值凭证按全额1%征收。在实际操作中,交易人可以按照实际成本情况自行选择。而全国大多数地区均采用这种方式。

比如限制外资炒房对于内陆城市来说基本没有意义,而住房结构要求变成了总量控制,就对个别楼盘的结构失去了效力。“当越来越多的政策失效,将导致市民对政策进一步免疫,地方政府公信力可能进一步丧失,所谓的心理预期调控都将化为无形。”上海市一位地方政府工作人员表示。

另外,地方媒体的舆论引导仍显欠缺。在采访中,徐州开发商告诉记者,9月16日和10月1日分别有两期徐州房展会。原本“五一”、“十一”两届房展会被硬性拉成了三届。按照徐州传统,当地报纸和电视台分别举办“五一”和“十一”两期房展会,以展位和配套广告的方式获取收益。但是今年,看到如此好的楼市形势,徐州当地媒体将在9月16日增加一期房展会。“哪有在这么短的时间内同时参加两次房展会的,但开发商哪个媒体都得罪不起。”开发商表示。

根据媒体的广告宣传,今年的房展会将创历来参展楼盘的新高。

记者了解到,大多数中小城市的市民,并未从媒体上获悉充分的国家对经济适用房等保障性住宅的供应计划的要求,以及各种宏观调控政策可能带来的楼市影响。

买房,在媒体、开发商的鼓吹与政府的沉默中,连续疯狂上演。

政府:看得见的土地之手摆向何方?

在中小城市,大量低价土地摆在与地方政府关系良好的开发商甚至个人手中。他们要么没有经验和实力开发,土地一直搁置,收回却不可能。要么一旦开发,在千亩大盘的带动下,几倍的房价暴利就到手了。

一边是城市基础设施建设等需要大量的地方建设资金,而市民买房情绪又空前高涨,一边是国家宏观调控要求调整住房结构,严控楼市风险。地方政府何去何从,的确是个考验。土地作为最有效的调控楼市的手段之一,其纵横捭阖的微妙运用足以显示地方政府的姿态。

数据显示,2005年,徐州市土地出让成交总额26亿元,

是上一年(7.7亿元)的3.4倍。全年出让土地25宗,成交21宗,共计5015亩,是上一年的6.1倍。超过100亩的大地块8宗,占总出让面积的91.3%,其中不乏多个千亩大盘。

徐州一位当地开发商告诉记者,高地价和大块出让是目前土地出让的特征之一。几年前,他从政府手中拿地的成本是6万块一亩,而同样区域的地块,目前的招拍挂价格到了80万元一亩。表面上,千亩大盘是贯彻国家对建设用地“成片开发、综合利用为主”的政策,而实际中,不少人认为这变相推高了当地房价。

采访中,中小城市的多数业内人士认为,地方政府有效调控楼市其实并不难,一是加大保障类住房的供地,一是大力收回闲置土地,或利用闲置费督促开发商早日开工,保证住房供应量,缓解需求压力。

然而,中小城市的土地管理的难度也正在于此。据九部委新政,闲置两年以上的土地无偿收回,闲置一年以上收取高额闲置费,以催促更多滞留在市场的土地入市。“越小的地方,人头越熟,随便找个关系就可以规避政策限制,政策没用的。”一位开发商称。

一边利用招拍挂吸引外地开发商高价拿地,既赚“地钱”又拉高房价,另一边大量土地处于闲置或低价运作状态,市场最终呈现了房价低下的畸形发展。

一个颇有意味的数字是,记者手头一份尚未公开的江苏省房地产业发展“十一五”规划,称“未来我省房地产业仍有较大的拓展空间,房地产业作为国民经济主要的支柱产业地位将进一步巩固。具体规划为,房地产开发投资将实现年均增长15%。”

地方政府依旧信心满满,动力十足。

徐州近两年千亩大盘与高价地列表

开发商	地块	价格(亿元人民币)	面积
上海绿地集团	民祥园东侧地块	5.75	937亩
苏源集团江苏中住房地产公司	汉王镇地块	6.7	1572亩
上海大都会音乐发展公司	珠山文化旅游区地块	9	1961亩
江苏华夏融创置地集团有限公司	2006-2号(工程厂、桥厢厂)	7.62	311016平方米
恒基中国地产有限公司	2006-5号(大龙湖东)	5.417	547205平方米

另:2005年11月,鼓楼生态园地块占地千亩,经两次挂牌无人报价而流标

“窝里富”的地方政府该醒醒了

□本报记者 于兵兵

走在徐州、南充等地的街头,宽敞的街道、林立的高楼都让人感受着这些新兴城市的发展与朝气。

在刚刚建成的市中心下沉式休闲广场,徐州的房地产业内人士介绍,“十五”以来,由房地产开发带来的土地收益和基础设施配套费已成为徐州政府投入城市建设的主要来源之一。在不少政府看来,正因为有大量的土地收益用于城市基础设施建设,才有了日益改善的城市面貌。“向房地产市场要资金”成了一些地方政府具有现代城市经营理念的标志之一。

房价虽然涨了,但是市民有新房子了,政府也有钱了,可以办更多的事。房价上涨看起来是多么“一举两得又利用利民”。但是多少市民知道,羊毛出在羊身上,一切都要以老百姓未来多年的房贷压力为代价,也要以整个社会其他类消费的长期低迷为代价。

“房贷负担过重会引来消费畸形,而房地产业实际上是个‘窝里富’的行业,土地的价格升起来去还是这块地,国民经济并未因此产生新的产品和价值。”一位开发商这样评价。

面对短期与长期的利益平衡,究竟应该由谁来完成使命,是开发商还是炒房人还是地方政府?答案显然要把主动权交给以社会利益协调为责任的公共服务机构,也就是我们的政府。

然而,就在中央政府下定决心扭转产业偏执的同时,却遇到了地方政府更强烈的隐性抵制。比如闲置土地的清理。有专家评价,实现有效的土地调控其实很简单,只要地方政府加大土地收回力度,即不违反保护耕地要求,又在手中掌握足够的可调配土地资源。“哪个开发商擅自抬价,就可以适时推出新的供给,谁还敢抬?”但就算是这样的政策,在一些地方政府“官商相护”的背景下,特别是一些中小城市,显得寸步难行。

“归根到底,这又是领导责任制、绩效考核制等多种行政体制的结果。”专家表示。一个生产豆腐的企业,十年纳税4000万元,进入房地产开发行业后,两年纳税7000万元——这样的转型“标兵”得到了表扬。而一福地卖几个亿,哪个政府不愿意做这种短期见利又彰显政绩的好事?再招来大型外地房地产开发商,招商指标和GDP指标同步完成,又何乐而不为?

在如此巨大的源动力面前,仅仅加息、加息,自上而下的严控土地,而深层次体制不变。我们担心,一些地方政府长久依赖的“卖地收税”,保护开发商的地方执政理念仍难有大的改变。治标还是治本?这将是楼市调控的存亡之道。