



上证第一演播室

嘉宾:华东师范大学国际关系与地区发展研究院、研究员 余南平教授
上海社会科学院房地产业研究中心常务理事、副研究员 顾建发

活动策划:柯鹏 唐文祺 主持人:本报记者 唐文祺 整理:本报记者 李和裕



嘉宾余南平(左)、顾建发(右)与网友一起讨论加息对于房地产市场的影响 本报记者 徐汇摄

投资百宝书

世博利好 捧火酒店式公寓市场

□本报记者 柯鹏

8月19日,上海世博会园区工程建设正式启动,园区内浦东区域约11条道路率先开工。趁着世博东风,上海届时将迎来7000万人次的客流,据上海市旅委透露,未来上海经济型商务酒店将增加800多家,到2010年总数将达1000家,酒店和服务式公寓的未来市场空间巨大。

巨大的利好前景吸引了不少巨头涉足。近日,世界公认的最古老的豪华饭店管理集团,1897年建于德国的凯宾斯基酒店集团就登陆上海顶级服务式公寓市场,与上海市虹桥中央商务区的皇家花园项目签约,后者成为凯宾斯基酒店集团在上海首家开业的享有凯宾斯基品牌的顶级服务式公寓,目标是打造成虹桥地区的顶级服务式公寓。

资料显示,虹桥古北地区历来就是沪上高档住宅集中区,从去年11月份以来,古北板块一手住宅市场仍旧供不应求,价格波动上行,板块内高档住宅销售均价达到2.5万元/平方米。从租赁来看,虹桥古北高档公寓的平均租金在今年第二季度达到

16.7美金/平方米/月,投资回报率税前平均有6.4%,属住宅投资的高水平。

据了解,皇家花园项目总建筑面积近8万平方米,规划有4栋高层豪宅、一栋服务式公寓及一个私人会所。除去凯宾斯基酒店集团管理的一栋服务式公寓外,其余4栋300多套高档住宅将对外销售。

在浦东,作为世博会的主会场,经济型酒店的发展势头也很迅猛。近日,金丰·普润为了切合这种需求,也在金桥地区推出了坦福风情商务酒店。业主在购买酒店物业产权后将即刻出租给涉外酒店管理公司,通过集中经营和管理获益。据称这种形式有望为业主带来每年税后8%的租金收益,同时,光大银行作为业主提供履约担保。

业内专家指出,世博会的到来给上海带来了诸多商机,浦东是最大的受益者。除了展览、商务、房地产、交通等各个方面都紧随着世博的临近而蓬勃发展外,酒店业也迎来了巨大的发展前景。在这种情况下,酒店投资产品逐渐成为投资的新路,金桥、三林等新兴板块也得到了进一步的品质提升。

点评:

资料显示,近10年来,全球经济型酒店平均年增15.8%。酒店投资主要是以经济型酒店公寓为主,一般是业主通过购买酒店物业的产权,再出租给第三方获取租金或者交给酒店经营管理公司进行统一经营管理,定时收取租金。据中国饭店协会统计,在目前中国饭店业整体利润水平亏损的情况下,经济型酒店平均出租率可达80%-95%,投资回报率在10%以上。

但是,酒店和服务式公寓的投资风险也须注意。我们提醒大家注意四点:一看酒店经营状况,投资者在选择酒店公寓时,重点应放在酒店经营方面,考察盈利和管理水平。二看地段,酒店公寓是否位于商业中心、商务区、交通枢纽区等。三看担保,投资最担忧的就是诚信问题,投资者一定要看清担保承诺是否可信,各类细节更要事先商讨。四看酒店状况,酒店是否惹上法律纠纷,资产负债情况如何。(柯鹏)

投资常识

“李铭买房传”《陷阱篇8》 二手房买卖责任约定不可漏

□连晏杰

在宏观调控政策接连出台之后,二手房价开始有所回落。李铭觉得这是“乘低吸纳”的好时机,因此转而关注二手房市场。

经人介绍,李铭寻觅到一个急着将物业出手的卖家。虽然那套公寓地段较好,但由于资金紧张,卖家愿意以略低于市场价格的单价将其出售给李铭。没有通过中介公司,双方就在朋友的见证下自行签订了标准版本的房地产买卖合同。碍于熟人情面考虑,双方对房地产买卖合同签订得非常简单,仅就房屋价格、物业所在地、付款时间、交房时间等必要因素进行了约定,而关于违约金等众多责

任约定条款则未填写约定。

合同签订完毕后,李铭如约支付了30%的首期房款。但在办理产权变更登记之前,卖家突然变卦,要求李铭向其多付10万元。李铭间接了解到,该卖家的资金紧张状况已经通过有效途径进行了缓解,因此不愿意再以较低价格出让房屋。卖家提出,由于该合同尚未登记生效,因此在办理登记之前有提高房屋售价的意向。言下之意,该物业的出售合同并没有约定违约金,因此李铭也就无权要求赔偿。

对李铭来说,签订合同的再次不谨慎,使得自己又陷入了困境。

律师意见:

根据《合同法》规定,房地产买卖合同和其他绝大多数合同一样,都是自签订之日起生效(除非双方在合同中特别约定生效条件)。尽管本案中的合同未经登记,但仍然属于有效合同。到房地产交易中心办理登记,仅仅是物权所有转移公示程序,并不是房地产买卖合同生效的要件,很多人对此都有误解。

由于该合同是合法有效的,尽管双方没有约定违约金条款,但李铭在购房人不配合办理登记过户手续的情况下,可以起诉要求售房人履行合同,配合办理登记过户手续。因此,本案中的李铭还是能够以约定价

格购入物业。

但是值得指出的是,房地产买卖合同中大量内容的约定缺失,这种做法很不可取。大量二手房的出售合同,包括部分通过中介公司签订的出售合同的内容记载均十分简单,仅就交易所必须的内容进行记载,而其他条款均是空白。一旦发生纠纷,双方容易由于约定不明而互相扯皮,导致问题无法解决。

因此,在二手房的买卖过程中,尽管双方没有约定违约金条款,但李铭在购房人不配合办理登记过户手续的情况下,可以起诉要求售房人履行合同,配合办理登记过户手续。因此,本案中的李铭还是能够以约定价

(作者为新华律师事务所律师)

加息狙击, 楼市“金九银十”将成色不足

上周五,央行再次加息,今年上半年国家宏观调控再次深入。此次加息对今后房地产市场走势会产生何种影响?即将到来的“金九银十”楼市旺季会不会就此烟消云散?上证第一演播室本周就请来业内两位资深专家,与大家深入交流。

超过了两位数,这在近几年我国的经济运行中是从未出现过的。另外对于这次加息,与4月的那次不同的是,这次同时上调了存款利率和贷款利率。但这样一来又有一种顾虑,就是上调贷款利率是抑制投资,而上调存款利率又有一点鼓励大家消费的意思。

息对房地产或多或少有一些作用,无论是从供给的角度还是从需求的角度。加息以后,使得开发商的融资及开发成本提高,而在市场不太景气的环境下,开发商要消化这部分成本就会比较吃力,因为提价有限;如果内部消化,对企业运作尤其是对中小开发企业来说压力就很大。

顾建发:对于具体的房价走势,我感到还是很难判断,只看一个均价是非常不科学的,对区域化的市场来说,也很难判断它的涨跌,很多只是一个相应的对照。上海楼市有“金九银十”一说,往往在这两个月会起“一波小蓬头”。但目前房地产市场已进入一个寒流,营业税、二手房个人所得税、加息等等,该用的政策都用了,所以对房地产市场而言,是历史上一个政策比较严厉的时候。就目前上海房地产市场表现来看,还看不到一个上升的趋势。因此,“金九银十”我觉得可能是个别楼盘有个小高潮,整个市场难现辉煌。

加息和房地产无直接关系

主持人:在4个月不到的时间里,央行再次提出加息,两位嘉宾觉得今年两次加息有什么不同的地方?

余南平:大家已经开始习惯央行做一个态度性的表示,这次加息与其说是一项货币政策,不如说是央行的一个直接的态度。我相信央行加息和房地产没有直接关系。从理论上讲,如果央行要采取货币政策来整顿房地产市场,完全可以直接从住房按揭入手,比如提高首付比例。所以央行的行动,不仅仅是出于对住房市场的考虑,而是考虑整体经济。从理论角度讲,加息早应该进行,至于还会不会再加息,则要看来未来的经济数据及控制投资的速度。

顾建发:我也认为这次加息不是针对房地产,而是针对整个国民经济。因为今年前七月的GDP增速还是

加息对楼市形成压力

主持人:那么加息对我们的房地产市场会造成哪些影响?

余南平:紧缩性的政策对于市场内的资本都形成一定的投资风险,如现在在美国讨论最热的问题就是全球的房地产市场能不能实现“软着陆”,美国的新房价格已经出现疲软,欧洲楼市也已过了顶峰期,但从我国的情况来讲,角度又不同。我认为货币政策对改善住房体系并没有根本性的帮助,根本问题是在于房价可以高到什么地步。有了完善的住房保障,房价涨到天上也没有人会有意见。不是说加息就能改善住房现状,这个一定要通过保障制度来体现。当然,加息对投机者来讲是有一定的心理打击的,对开发商来讲也是一种压力。我认为加息对调控房地产不是主要的,主要还看税收政策以及住房保障体系的建立。

顾建发:从理论上讲,加

加息狙击“金九银十”再现

主持人:基于政策调控和加息影响,两位对下一阶段楼市的走向有何判断?

余南平:从目前的情况看,我相信中国的住房市场本身也存在一定的周期,前两年投资的速度和力度都相当得大,而当高峰期过去以后,可能两三年后的房价和现在来比会有落差产生。现在已经是往下走,具体到什么程度我很难说,但是具体的趋势已经清楚了。反正看到拐点就可以了,对于经济学来说,就是判断拐点。

王石:住宅自有率超前没有道理



万科集团董事长 王石

有一组数据很有意思。很多美国人住的住宅都是租的,欧洲一半人住的房子不是自己的,而我们的自有率达到了80%。中国的城市住宅自有率不仅超过美国,也超过几乎所有的发达国家或地区。所以不仅是我们的住房面积超前,我们的住宅自有率更加超前,应该说这个是没有道理的。

中国过去房子都不是自己的,现在走到了另外一个极端。我要租房就去租房,愿意租房的人很少,用来出租的房子也很少。为什么呢?除了消费观念之外,恐怕也要检讨一下我们的金融政策。

发达国家解决中低收入家庭的住房问题,主要靠出租物业。而这个行业能够发展起来,主要是靠金融业的支持。

现在中国的开发商造房子,基本上都是用来自住。而现在投资地产的购房者,基本上也是为了转手卖给下家。这和国外的情况差别很大,但是原因并不在于国内开发商或者投资者的兴趣取向不同,而是金融环境造成的。

开发商把房子造好如果不卖而是用来出租,那就涉及到一个资金无法回笼的问题,资金无法回笼,接下去就无法实现再生产和发展。现

在银行对个人按揭贷款还是非常愿意做的,但是对开发商的贷款,限制是越来越严。而民间的投资者,即使他们愿意向开发商提供资金来支持出租型物业,却又找不到合适的渠道。在国外这个问题主要是通过REITs来解决,但是中国现在还没有这个金融品种。

现在商业地产领先了一步,但是住宅的转机还不明显。商业地产如果盖了就卖,整个卖掉是很困难的,最终就会像住宅一样,分成小块卖出去。但是商业地产需要整体进行管理经营,这和住宅不一样。如果出现这种尴尬局面,商业地产会非常糟糕。好在这几年国外的基金开始介入,商业地产才出现转机,以整体方式持有出租的模式开始建立。

要让人人都买得起房子,这是很不容易的,关键在于要让大家都住得起房子。怎样才能让大家都住得起房子呢?大量出租型物业的存在,恐怕是非常重要的一个环节。所以应该鼓励出租型物业的发展,鼓励开发商变纯粹售房为租售并举。而要实现这个转型,恐怕需要给予一定的优惠政策,或者为商业模式上的创新提供空间,尤其是金融配套的建立非常关键。

(整理 柯鹏)

记者观察

控制非理性冲动才是最关键

□本报记者 柯鹏

在加息大棒下,楼市的“金九银十”似乎已经不值得期待。但是,余南平仍然认为,目前来讲,货币政策对中国没有意义。“如果不能控制地方的投资冲动,按照目前这种利率来讲,控制经济过热是做不到的。”那么,加息到底会带给我们什么?

在楼市,银行的这种冲动也不能忽视。在加息的当天,人民银行就表示,虽然加息0.27个百分点,但是如果执行商业性个人住

房贷款利率下限,也就是基准利率的0.85倍,实际上上调幅度仅为0.06个百分点。这一周来的实践显示,在激烈的竞争下,绝大多数商业银行对个人房贷利率就给了这个0.85的折扣。

问题是,如果这样的弹性空间变成了争取商业利益的手段,所谓的市场化调控又有几分疗效?

“很多商业银行认为,既然你给了我这个权限,我就把这个权限用足。”不少专家这样解释。但是,人民银行的原意,应该是让银行在自给风险利润比的前提下,把握好自己

的信贷利率水平,对于一些客户优惠。那么,得到优惠的客户,究竟是信譽好的?还是第一次买房的?

如果是首次购房者享受85折的优惠,那将对鼓励自住消费起到积极作用;对以前曾经买过房、现在买第二套但是信譽良好的购房者,仍然是给予85折的优惠,这和我们整个楼市调控政策就似乎有点不符。

当然,银行不是“滥好人”。但是,在盈利大棒指挥下,这种非理性的“一刀切”也值得警惕。