

调控声声紧 房价为何节节高

□本报记者 蔡国兆
新华社记者 徐寿松

一个令人不解的现象正日益引发人们的关注。今年4月始,新一轮房地产宏观调控在节奏、力度上呈渐次加强态势,然而,在房地产交易淡季的六、七月份,国内各大城市房价并不见明显下降。国家发改委、国家统计局最新发布的调查结果显示,2006年7月,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨5.7%,环比上涨0.5%。

民间舆论抱怨说:光听政策打雷,不见楼市下雨。调控声声紧,房价节节高,其原因究竟是调控效果显现滞后的原因?还是调控效应遭遇各方因素的消解?



老百姓最关心的,仍然是高高在上的房价 资料图

一个现状——涨势难遏并向全国蔓延

6月以来,国内不少大中城市商品房市场出现了消费者观望、成交低迷的态势,新一轮调控的即时效果初步显现。但从百姓普遍关心的房价而言,调控似乎并没有能抑制其上行步伐。数据表明,目前国内各大城市房地产市场存在“异常上涨现象”:

一是涨势难遏。与去年同期相比,国内各大城市新建商品房销售价格并没有出现明显下降,相反,房价逆风飞扬态势明显。

5月至7月,全国70个大中城市房价同比涨幅徘徊在5.8%与5.7%之间。其中新房价格出现较大幅下挫的仅上海1市,其余锦州、丹东、温州3市只出现微幅下调。由于上海上半年存在大规模的动拆迁,大量安置房摊薄了楼市均价,业内专家认为,目前尚无充足理由断言该地房价已出现实质性转折。

二是涨势蔓延。就新房市场而言,同比涨幅过10%的城市,5月有大连、深圳、呼和浩特、福州,6月有深圳、北京、厦门、呼和浩特、包头、广州,7月有深圳、北京。新房市场涨价现象已由个别热点城市向其他大中型城市蔓延,并开始出现向中西部“进军”的局面。

“从7月份的统计情况看,中部、西部房价与东部沿海一起高。全国各大城市房价普涨!房价过高有可能成为一个全国性的问题。”业内人士称,考虑季节性因素,目前房地产市场的环比微幅下调根本不足以证明宏观调控正在对抑制房价产生作用。

日前,著名经济学家徐滇庆语出惊人:今年房价肯定涨。从目前的情况看,被他不幸言中。

两大解释——巨量资金支持与“政策空置”

为何调控声声紧,房价节节高?徐滇庆从资本流动性的角度给出了一个解答。他认为,中国的房地产需求巨大。中国在改革20多年来,人均收入的增长率都在3%以下,积累了巨大的势能。有大量的资金和需求足以支持房地产业的发展。

根据他的观点,中国目前的资金出路并不多,股市形势也并不完全让人放心;投资实业,600多种主要商品没有供不应求的,投资哪儿,哪儿就过剩;往外走,人民币不可以自由兑换。

“大量资金无路可走,巨大的资金流必定进入房地产,这么大一笔资金,房价怎么会跌呢。”徐滇庆说。

撇开这种纯理论层面的分析,我国房地产市场“长阳无阴”还有一个重要理由,那就是“政策空置”。

7月26日,国税总局出台通知,要求自8月1日开始,国内居民在进行个人二手房转让时,所得收益须缴纳个税。但落实到各地实施细则时,这20%的个税“高射炮”无一例外地变成了“毛毛雨”。

其中,备受争议的“上海细则”规定,纳税人能提供房屋原值凭证的,可以在减去各种合理费用后,按房屋现售价和原值差额征收20%个税,而没有房屋原值凭证的,可以按交易总额的1%-2%计税。

“对于中央出台的调控政策,有的部门、地方想的不是如何去‘配套’而是怎样去‘解套’?”一些业内人士尖锐地指出:这种留有“口子”、在落实中可能被以种种理由规避的政策,还不如不出台。它们在很大程度上影响了中央政策的权威性。

三重误区——房地产业定位是政策消解主动力

“目前的房地产市场,是如人饮水,冷暖自知。”上海一位知名房地产评论人感叹说。在百姓们依旧为购房烦恼不休的同时,被认为理应为购房烦恼不休的房地产商又重新开始活跃了起来。

6月,国内房地产开发完成投资、房地产企业购置土地面积这两项重要指标突然出现大幅反弹,分别由5月份的1526.77亿元人民币、0.24亿平方米回升至2036.91亿元人民币和0.41亿平方米。

“这一现象说明,房地产宏观调控政策的正效应已出现被消解的状况。而发展商对此则是心知肚明。”有关专家分析认为,政策的正效应之所以被快速消解,甚至走向负面,问题

出在地方政府对房地产业所作的经济定位上。

据分析,这其中有三重误区。一是强调房价增幅下降,暗中排斥房价下降。既然价格受供求影响,围绕价值波动是规律,适用于所有商品,为什么偏偏商品房必须例外?所谓增幅放缓,其本质就是强调房价至能升、不能降。在这一思想的主导下,各种政策可能都会被异化。

“这是最大的理论误区,与价值规律不符。”上海房地产独立评论人士顾海波说。

二是将房地产业定位为支柱产业。不少专家在接受记者采访时提出,从东部沿海地区看,房地产业作为支柱产业的历史已经结束。由于房地产业在特定时间、特定空间中的不

可持续性,国际上很少有国家将房地产业作为支柱产业。从上海、浙江的情况看,思考房地产的非支柱产业性已到时机。

华东师范大学教授沈玉芳认为:“在这个问题上,全国不可能一样,中部、西部可能刚起步,但东部沿海是该结束了。”三是不少地方仍在迷恋、依赖“土地财政”梦。经营城市本质上就是经营土地、经营房地产。在土地及其相关收益的分配不能尽快落实到位的情况下,要房价下降,无异于抱薪救火。地方不比中央,没有发债权,没有税种增减权,要在现有财权上收、事权下放的格局下运行,对房地产的依赖性非常明显。在这一点上,中央、地方都需要更深层次的变革。

上半年重点污染物排放量不降反升 三部门公报再敲警钟

□据新华社电

由环保总局、国家统计局、国家发改委近日联合公布的《2006年上半年全国主要污染物排放总量公报》再次敲响我国环境污染形势的警钟。

公报显示,今年上半年全国化学需氧量(COD)排放总量689.6万吨,同比增长3.7%;二氧化硫排放总量1274.6万吨,同比增长4.2%。

“十一五”规划环境保护目标明确指出,到2010年,在保持国民经济平稳较快增长的同时,单位GDP能耗要下降20%,二氧化硫和化学需氧量排放量下降10%。现在,这两个指标的不降反升,显示出上

半年的环境整治工作令人担忧。

公报指出,重点污染物排放总量增加的主要原因是:能源消耗总量持续增长;近期投产的火电装机容量配套建设的脱硫设施投运率不高;前几年建设项目陆续投产,而部分污染防治设施未同步建成或同步运行;城市污水排放量增加,但部分城市污水集中处理厂及配套管网未能按计划建设或投入运行。

据了解,国务院已经批准将“十一五”规划提出的二氧化硫和化学需氧量减排指标分解到省、自治区、直辖市。公报表示,明年初,除公布2006年总量外,还将公布各省市自治区两项主要污染物的排放量。

水利部将彻查“四无”水电站

□据新华社电

水利部29日发出《关于制止无序开发进一步清除“四无”水电站的意见》,要求各地立即拉网式复查“四无”水电站,确保清查、整顿和监管等各项工作全面到位,坚决制止抢占资源和无序开发行为。

水利部有关负责人表示,最近,一些地方发生了小水电站、小水库垮坝事件,冲毁下游群众房舍,淹没农田,造成严重的经济损失和社会影响。这些事故的发生说明小水电开发过程中抢占资源、无序开发的现象还没有得到

有效遏制,职责不清、监管不力的问题也没有从根本上解决。

《意见》强调,对暗箱操作、越权审批的,不仅一律无效,同时要追究责任,严肃政纪,要加大资源转让和项目审批中的监督检查和后续监管工作力度,认真查处和严厉打击资源转让和项目审批中的商业贿赂行为。对于个别地方抢占资源、无序开发问题严重,安全隐患长期得不到解决,造成突发事件引起重大损失的,在调查事故原因的同时,要查清是否存在失职、渎职、贿赂等腐败问题,依法追究有关责任人和主要负责人的领导责任。

各省展开新开工项目清理工作 河南首批停建16个项目

□本报记者 李和裕

昨天,来自河南省发改委的信息显示,河南省有关部门自8月上旬组成了督导组,对18个所辖市的新开工项目进行随机抽查。经调查核实,河南目前已决定停建一批违反产业政策和不履行项目审核程序,擅自开工的固定资产投资在建项目。

据了解,河南省首批停建的项目有16个,涉及氧化铝、钢铁、水泥、煤矿、电力、纺织、房地产等11个行业。河南省还表示将对各地的清理工作进行检查,对清理工作

不力的地市将予以通报批评,并追究有关单位和人员的责任。

上半年,我国固定资产投资居高不下,国家发改委等五部委在8月1日以特急形式联合下发了《关于印发新开工项目清理工作指导意见的通知》,要求各地严格依照清理标准,在1个月内完成对违规开工建设的项目进行清理整顿。

目前,各主要省份已经陆续展开行动。江苏、辽宁、山东等省的发改委相继表示,已对新开工项目清理工作进行了部署,将对新开工项目逐项进行全面清理。

全国整规办发布虚假违法广告专项整治方案 以新闻形式发布的广告将被查禁

□本报记者 薛黎

全国整顿和规范市场经济秩序领导小组办公室28日发布了虚假违法广告专项整治工作方案,要求以惩治虚假违法广告为重点,严厉打击欺骗和误导消费者的商业欺诈行为。

据了解,这些整治对象包括保健食品、药品、医疗、化妆品、美容服务的虚假违法广告,以及在互联网发布的虚假违法

广告。

重点查处的虚假违法广告包括以新闻报道形式发布的广告。一是在广告版面不标明“广告”标记,而使用“专版”、“专题”、“企业形象”等非广告标记;二是以访谈、评论、消息、人物专访、专家咨询、科普宣传等形式发布广告;三是在新闻报道中标明企业、事业单位的详细地址、邮编、电话、电子信箱等联系方式方式。

房价到底什么时候才能走低

□本报记者 蔡国兆

房价上涨过快问题为何依旧未能得到解决?一个看似合理的解释是,有关的调控措施尚未显效。

但情况有可能更为复杂——“调控影响了销售策略,却未能从根本上触动销售心理。”地产评论人士称。而一系列新发生的现象似乎正在对这一论断作出“注释”。

宁卖项目死不降价

“假如我要在卖掉项目与降价售楼之间作出选择,我宁愿选前者。”5月中旬,一位房地产开发商手中的竹扇敲打着桌面,神色激动地对记者说。

似乎是一语成谶,2006年的第二季度,房地产开发商出售项目的现象开始浮出水面。8月7日,G万科发布公告称,公司已于8月3日与上海中桥基建(集团)股份有限公司签署系列协议,受让其持有的浙江南部60%股权、上海南部30%股权、镇江润桥30%股权、镇江润中30%股权、苏州南部21%股



卖手中的项目,我国的房地产行业开始从分散走向集中。

就在G万科并购南都、加速布局长三角的同时,G中粮地等房地产企业也有动作。7月18日,G中粮地公告称,公司已与长沙中联重科科技发展股份有限公司签订协议,以人民币7730.35万元现金出资方式与中联重科合作,成立观音岩项目公司,开发长沙市望城县一块超过77万平方米的地块。公告还显示,G中粮地有意拿下该房产项目公司的全部股权。

对于这种市场趋向集中的现象,卫明不动产营销智库负责人蔡为民认为,目前房地产企业间的并购更大程度上是一种资源整合,而不是“以大吃小”的吞并,形成市场垄断的可能性几乎是零。

尽管如此,一些专家还是表达了适度的担心。复旦大学房地产研究中心主任尹伯成说:“一旦一个或几个企业形成区域垄断,只要当地刚性需求不出现急剧下挫,其保持价格平稳甚至推动价格上涨并非难事。”

房价在什么情况下会降

“大量地产商们还是看好后市的。短期由于政策走向不明朗不少房地产企业认为市场会有盘整甚至有下跌的可能,但就中长期而言,它们绝对看好市场,是不愿意离开市场的。”易居研究院发展研究所所长李战军说。

近来发布的房地产企业上市中报印证了李战军的这一说法。记者发现,部分企业对上半年实现利润进行调整的同时,也谨慎地表达了对长远市场的乐观态度。

“市场为什么不会走弱——你相信地方政府愿意房地产行业走出下行行情么?”上海南汇区一位房地产开发商对记者说。

8月22日,某地产咨询公司主办的房地产融资研讨会在上海古象大酒店举行。会上,16个房地产项目明码标价准备出售,项目总值超过40亿。

而在房地产另一热点地区珠三角,类似的情况也已经出现。

房地产商为何宁愿卖项目也不愿降价售楼?“其他开发商的具体考虑我不清楚,但从我的角度,原因有三——一是考虑业内关系;二是房地产开发存在周

房产业步入“洗盘”期

“房地产业将面临着优胜劣汰、弱肉强食的变局。”早在4月新一轮地产调控初露端倪,不少业内人士就作如此断言。

而今,这一变局已经发生。随着部分房地产开发商开始甩

记者证作废声明

因本人不慎将新华社记者证遗失,编号分别为: x050691000022 和 x050691000009,在此声明作废。

声明人:叶国栋 张耀智