Estate

地产投资 上海證券報

新华通讯社重点报刊
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 2006.9.1
主编:柯鹏
责任编辑:柯鹏 李和裕 美编:蒋玉磊

看 上证第一演播室特别节目

专家指出,土地反腐已成为房地产调控重要环节。

详见C10

选 上海浦东商铺市场胜算几何

一租一售,解析逸飞创意街和上海2006的投资"钱景"。

详见C11

查 上海环线区域在售新盘一周行情

持续回落,上海住宅市场成交量连续三周受挫。

详见C12

利空"七剑"狙击楼市"金九银十"

【策划人语】

今天是9月1日,秋高气爽的好日子已经在望。

地产圈最近一直有这样的声音:调控政策差不多出完了,观望期也该结束了,开发商们跃跃欲试,加上地产销售"金九银十"的常规定律,新一轮的楼市高潮即将在这个月到来。

我们的判断是,近期想要有真正的楼市"金九银十",必须跨过7道难关。分别是,持续高企、并未实质性回落的房价,被观望氛围压抑的需求,高昂的营业税,突然强征的个税,连续加息,中小户型结构供应的缺失以及土地闸门的收拢。

这些倘若不能有所破局,"金九银十"终究只能是少数人的一厢情愿。

七剑当头,杀伤力几何?这期,《上证·地产投资》就来个大排行。

(柯鹏)

遭遇七大阻力,今年楼市的"金九银十"还会像以往那么热闹吗? 资料图

房价 "金九银十"的致命之击

杀伤力:★★★★★

□本报记者 于兵兵

调控一波紧一波,房价却久控不下,依旧高高在上。如此楼市形势,迎接"金九银十"似乎已成奢望。

统计数据显示,受政策影响,8月份上海二手房市场交易量较调控前下跌近一半,一手房日交易量也由6月前的500余套降至目前300余套的水平,下降近半成为市场默认的事实——"冷冻"成交量的,仍然是不落的房价。

据美联物业、信义房产、中原地产等多家中介机构的市场反馈,从八月起开征的二手房个人所得税令多数售房者要么转售为租,要么直接将税收成本加入房价,"税收反推房价上涨"的预言似乎就要成真。

尽管有市场人士此前判断,随着投资者资金链进一步吃紧,大量二手房源可能降价抛盘,但实际情况显示,投资客的资金实力显然阶段性地战胜了刚性需求。"9、10月仍是高价与滞销的胶着时期。心理大战才刚刚开始。"美联物业人士称。

虽然上海人并未感到多少房价下跌的意思,但是国家统计局的数字却表示,在全国70个大中城市7月房价普涨6.7%的情况下,上海还算是最有"调控效果"的城市,房价总体下跌3.6%。所有城市中,只有上海、温州、丹东等很少几个城市有回落趋势,部分中小城市房价更是以远高于统计数据的实际涨幅一路上扬。

据北京市房地产交易管理网数据显示,8月份北京已经获得预售许可证的24个住宅楼盘中,售价超过9000元/平方米的项目有12个,占总数的一半。9月、10月虽然预计有80个新盘入市,但比去年同期减少了一半,且大部分为尾盘销售。值得注意的是,供应吃紧的同时推动着价格进一步走高,未来两个月北京房价超过9000元/平方米的项目已经增加到14个。

在此情况下,大多数自住性购房者正越来越多地将房价下调期望寄托在小户型住宅用地的出让上。但是,从各地新出让土地情况来看,这一希望仍然渺茫。比如近期,上海1号土地出让公告明确规定90平方米以下小户型占比70%以上,甚至有些地块要求达到80%以上,由此将有13000余套的小户型商品房在二年内推出。

但是,也有分析人士担忧,这并不意味着上海未来所有出让住宅地块均按此标准,可能为未来更多市中心区域的大户型高房价楼盘腾出指标。小户型远效化的供应特征是否会重演过去部分配套商品房"无人问津"的窘境仍然有待检验。

结构 中小户型唱不了主角

杀伤力:★★

□本报记者 李和裕

楼市产品供应结构也是影响"金九银十"能否正常发挥的因素之一,毕竟,能多提供符合普通购房者居住需要的房子,购买力才容易被"激活"。然而,今年的结构调控落实不过几个月时间,中小户型想唱主角还为时尚早。

就在今年7月建设部出台结构调控细则的前一天,记者调查发现,当前我们的住宅市场已陷入一个"倒70%"的怪圈。在不少城市,不是"90平方米以下中小户型占70%",而是"90平方米乃至100平方米以上的大户型占据着住宅成交总量的70%",现实似与政府调控目标背道而驰。

调控政策实施至今,来自上海易居房地产研究院的统计显示,就在上周,上海的商品住宅新增供应倒比前一周有所增加,共2941套,达到33.75万平方米。然而,在21个有新增房源推出的商品住宅项目中,套均面积90平方米以下的仅3个。销售情况也不理想,17个项目的去化率在5%以下,其中11个成交为零。

不仅在上海,北京的月度统计也显示,7月北京商品住宅中,期房的套均面积为119平方米,现房的套均面积为156平方米。在结构调控新政背景下,与6月份相比,住宅期房的套均面积仅下降了1平方米,而住宅现房的套均面积又增加了3平方米。

看来,虽然各地已在土地出让、规划审批等环节对户型结构进行限制,但"倒70%"的楼市现状眼下还暂难改变。此外,记者也了解到,的确有部分开发商"藏"了一部分小户型房源,准备在旺季时推出,可是面对政策、金融等调控措施的叠加影响,要想在越来越浓的观望氛围中成功突围也非易事。

土地 远水解不了近渴

杀伤力:★

□本报记者 李和裕

除了"两税一贷"、价格高企等直接因素,"供应链"上的原因也使"金九银十"面临窘境。

根据"国六条"及其细则的要求,90平方米以下的中小户型的住宅应占70%;并且土地的供应应在限套型、限房价的基础上,采取竞地价、竞房价的办法,以招标方式确定开发建设单位。"虽然各大城市已经开始在土地供应上做文章,比如根据中央要求,加大保障性住房的土地供应,积极筹备限价商品房的开发等,但要产生效果并非是一朝一夕的事。"业内人士指出。

正如业内所预期的,一些地价和房价屡屡攀升的城市今年供地放量。如广州就在上周把今年计划供应的18幅、104万平方米的商品住宅用地全部推出,并计划在9、10两月出让完毕;北京则在未来几个月里还有40幅土地即将入市或进行交易,其中具备居住用途的土地占到24宗。不过也有一些城市供应不多,如上海迟至上月才公布了今年1号土地出让公告,13幅涉及住宅的地块也多集中在外环线以外。

"即便大幅供应,土地供应对楼市的短期影响不大,却是市场各方判断中长期楼市走向的风向标。"地产分析师指出,"一方面,土地杠杆在今年房地产市场调控中的作用也已初步显现,但另一方面,增加土地供应以改变目前楼市供求失衡的状态、以平抑房价的迅速上涨,这方面的效果要得以体现尚需时日。"

需求 "旺季"难有看房人

杀伤力:★★★★

□本报记者 于兵兵

当占据了此前需求量60%到70%的投资客全线撤离,这个"金九银十"的看房景象可想而知。

陈先生并不是职业的炒房人,但同样希望在房产投资中有所收益。他想卖掉的第二套房产属于5年之内转让,加上契税、所得税,卖了这套房子只能赚三五万块钱。"而要想再买一套大一点的房子,不仅房价太高,房贷利率又持续涨,还款压力越来越大。"考虑到众多因素,陈先生打消了在9、10两月换房的念头。

经纪人介绍,目前这类想改善居住条件,间接从投资中获利,却又并非绝对刚性需求的情况在市场上普遍存在。在房价不降,政策频出的情况下,这些需求显然不会贸然入市。

"以股市经验判断,楼市此轮的低谷至少持续三至五年。"同样是投资者,一位证券从业人这样预测。更何况,2001年开始对股市的调控远没有如今天对楼市调控那样全线压阵;从税收到利率,从结构到土地,甚至到全国范围的楼市反腐风暴。

"楼市调控正经历一场持久深广的变革时期,效果的显现并非一朝一夕,单纯的投资者不会再冲动进入,寄希望于地方政府调控的老百姓也不会在短期内看到房价大幅下降的可能。"上海房地产评论人林戈称。

市场人士提醒,健康适量的投资是市场兴旺的重要组成部分,一点投资都没有的楼市将引来自住观望的连锁反应,这对这个楼市往常旺季的打击非常大。

营业税 难以转嫁的高昂成本

杀伤力:★★★

□本报记者 柯鹏

如果说卖房者现在最大的成本支出和心理压力,不是看起来高得吓人的个人所得税,而是实实在在的营业税。

这是一个2005年才开始征收的楼市新税种,最早是上海地方要求1年内转让的房产,由卖房者按照转让价的5%缴纳,加上其他的税费,总税赋达到5.5%;去年"国八条"后,全国改为2年内转让的房产均要征收;今年"国六条"后,又将征收年限延长到5年内。一下子,目前市场上大部分转让的房产均难逃此税。

"营业税对于投机客的打击最大,因为它的税赋是实打实的转让价的5.5%左右,一百万元的房子必须缴纳5.5万元,相比起来,个人所得税虽然是要求缴纳所得的20%,但是由于不少地方都是按照房产转让价的1%来核定征收,因此其效力已经大大降低,不过是营业税的五分之一还不到。"地衡地产的专家表示,"因此,无论是对于交易双方的心理层面,还是经济上的实际影响,营业税都是一笔高昂的成本。"

由于营业税税赋不低,不少卖房者都想转嫁给买房者,但是,由于"金九银十"的到来,房源供应量有所上升,这样的供需不平衡让这种转嫁的想法不过是一厢情愿。"现在至少有8成的挂牌出售客户希望能转嫁税费,但是由于买方的观望心理更加浓厚,这种转嫁大多遭到拒绝。这九、十两个月,估计会有更多的人卖房,这种想法更难实现。"

个税 也就是顿"杀威棒"

杀伤力:★★★

□本报记者 柯鹏

面对期盼已久的楼市旺季,十来年一直没有真正实现征收的转让房产的个人所得税,终于要"发回威"。

自从国税总局表示8月1日强征个税以来,各地的细则大部分已经面世。不过,由于各种各样的原因,目前各地大多难以按照房产转让所得的20%征收此笔个税,只能按照转让总房价的1%-3%核定征收。

"这样一来,强征个税的威力已经减小很多,特别是还可以利用装修、贷款等费用抵扣,卖房者压力就更小了一点。但是,由于此次强征个税的态度坚决,此前又已经有了5.5%左右的营业税,两税累加的效力也不容忽视。"一位金融专家介绍,"特别是那些拥有多套房产的卖房者,压力增加不少。"

记者调查发现,8月1日后的大多数房产交易集中于"无税房",也就是不必缴纳个税的5年龄以上房产,少数的"有税房"则有超过9成是选择按照转让价的1%缴纳,因此目前市场影响并不明显。当然,考虑到这个秋季,部分积压较长时间的房源供应和需求都会有所爆发,不少中介认为"有税房"交易将因此增多,避税和反避税则将成为"金九银十"的主题之一。

加息 雷声大、雨点小

杀伤力:★★

□本报记者 柯鹏

"加息的心理作用远远大于实际作用。"半个月前宣布加息时,一位专家即下断言。现在看来,加息对于楼市旺季的阻碍的确并不大,主要还是增加了观望型潜在购房者的数量。

加息对于普通购房者的影响,由于商业银行的自主性增强而有所减弱。首先是人民银行允许商业银行对于优质客户打8.5折,这让利率实际上涨不过0.06个百分点;再就是现在各大商业银行迫于盈利压力,都在不断开拓新的房贷产品、拉拢客户,对于购房者基本是"能满足的就满足"。固定利率房贷、新兴还贷方法等层出不穷,曲线降低了购房者的利息压力。

"对于购房者来说,加息的最大影响就是让他考虑自己的购房方式和时机,比如首付三成改为四成,浮动利率房贷改为固定利率房贷,买二手房改为买新房等等,但是只要是有正常的刚性需求,一般不会因为加息而放弃购房。"易居中国研究院专家表示。

对于开发商来说,加息实在是很难谈上有实际的冲击。专家表示,能从银行贷到款的大开发商,并不介意那么0.27个百分点的利息成本增加;不能贷到款的中小开发商,早就求助于高利率的民间游资。"对于我们开发商来说,趁着可能的楼市旺季多推盘回款,才是关键,利率问题已经不多考虑。"上海一家大型开发商副总表示。

楼市评弹

奉劝开发商莫要挥刀自宫

□ 柯鹏

"假如要我在卖掉项目与降价售楼之间作出选择,我宁愿选前者。"不久前,一位房地产开发商用手中的竹扇敲打着桌面,神色激动地表示。

一语成谶,购房者的"金九银十"或许就此不值得期待。

《上证·地产投资》这一周的调查显示,越来越多的开发商在寻求项目转让而非降价。一家房产掮客手里的待转让项目名单就有几十家开发商,高达40亿元的房地产项目。对于这些开发商来说,宁愿卖掉项目"一了百了",也不愿向购房者低头、打折卖房,少赚那么一点暴利。

简单说,开发商这些富人们宁愿挥剑自宫,也不愿和穷人们分享幸福生活。

仔细想想,开发商的打算似乎无可厚非。卖项目属于风险转嫁,接手的集团不仅资金雄厚,而且都有更好的政府资源背景。开发商们宁可接受这样的抵押拍卖而不执行降价销售,因为一样是少赚点,拍卖却资金到位快而且风险小,也不会遭遇同行们的围堵。另一方面,对于那些接手者来说,资金、关系、实力、品牌都不是问题,反正总得有项目开发,现在趁着乱世,拣个便宜货岂非好事?

苦的还是普通购房者。

小户型、限价房的保障政策难以立时发威,税、贷的压力却已经即时加大——房价不低而压力反增,实在是很难再抱有大的奢望。于是,刚性需求也罢、柔性需求也罢,最后通通只有被逼无奈入市,吞下开发商二次接手、再度抬高房价的苦果。

不过,还是要提醒那些开发商的是,你自宫了,不玩了也就算了;如果你还想继续入市,还想过了这阵风头,再赚那些暴利,考虑到你曾经的金蝉脱壳,还有哪个购房者会相信这样的开发商?要知道,烂尾楼可是谁也不愿碰的炸药桶。