



上证第一演播室

【嘉宾:林戈】

嘉凯行销有限公司营运总监,第一财经频道特约评论员
活动策划:柯鹏 于兵兵
主持人:本报记者 于兵兵
整理:本报记者 李和裕

土地反腐 有助于平抑房产泡沫



嘉宾林戈(左)与网友一起探究房产泡沫迷团
本报记者 徐汇 摄

随着宏观调控步入“攻坚阶段”,此轮调控越来越显示出不同以往的力度和深度;调整住宅结构、健全社会保障体系、全面的土地治理等。与此同时,一批与房地产有关的腐败案件相继得到查处。那么,近期的土地反腐飓风将给我们的房地产市场带来怎样的影响?上证第一演播室本周就请来业内专家,与大家交流。

反腐是为填补制度漏洞

主持人:首先,想请您谈一谈对土地反腐最直观的感受?

嘉宾:最近的两三个月,不断有大家案曝光,可以看出中央反腐的工作力度是很大的。土地环节之所以会有案件这么集中出现,牵涉到一个基础的理论——寻租,如果不能把寻租现象解决,就不可能实现一次完美的调控。调控和反腐是两个体系的问题,调控是为了防止经济过热的,而反腐是政治制度方面的问题。

主持人:那您觉得这次土地反腐的影响主要在哪些方面?

嘉宾:我觉得土地反腐的影响可能并不明显。其实,反腐并不是说要去打击这个、打击那个,而是要改善制度上的漏洞,这个才是最核心的。如果有完善的制度,房地产市场就不会出现波动,腐败的官员也不会有机可乘,所以说我觉得反腐就是一个对制度漏洞的填补。此外,腐败就是某些职能部门或者是官员拿了其不应该拿的那一部分,如果说这一部分的收益可以回馈于老百姓,把腐败的成本解决掉,也能平抑掉房价泡沫中的一部分。

土地垄断是腐败主因

主持人:您觉得房地产业这么多的违法违规现象的原因是什么?

嘉宾:首先一个最基本的因素就是土地。房地产行业跟其他一些经济行业有一个很明显的不同,它有一种生产要素是完全稀缺的,那就是土地。冰箱、彩电、饮料、汽车等它们的生产要素都是属于市场化的,而我国房地产的资金、劳动力、建材等是市场化的,土地则是完全国有的,在这种情况下,这一要素就变成了一个绝对的稀缺要素,在

供给方面也不可能有纯粹的市场竞争。如果再加上管理不善,就容易出现腐败。

另外还必须说到土地价格的上涨。其中一方面是政府单方面行为,高地价是地方政府的需求。这有两个原因,一个是在过去的行政体系中,土地出让收益是划归到地方政府支出的;二是如果有一个高额的土地出让回报,可以完成更多的“政绩工程”。甚至个别地方及官员利用这点来主动炒高地价。

解决关键是制度和执行

主持人:您觉得解决土地腐败的途径在哪里?

嘉宾:我们思考解决问题的途径还是要回到问题本身,政府作为土地的支配者,它有权这个权力,但怎么控制好它的权力,使这种权力成为一个能够为造福、为国家的可持续发展做贡献的权力,而不是成为某些地方及个人为局部谋利益的工具,是我们要考虑的。

我觉得一方面是制度的制订,我们的制度不能有明显的漏洞,必须是随着市场的情况变化而及时跟上的;另一方面是有了制度以后更要有良好的管理,有好制度而无人执行,则制度再好也没有用。

网友:传闻有关部门正在重新商讨有关土地出让金的分配问题,您觉得如果土地出让金有了新的分配方案,且地方政府从中获利受限,是否会对当下的土地问题有所帮助?

嘉宾:我觉得这不是关键的问题。简单说,如果土地出让金中还是有地方政府的收益,不管收益是多还是少,就好比分红一样,原来是100%,现在可能是70%,只要有收益,就一定会出现抬高地价、从中获利的事情。所以我个人觉得,重新分配不能完全解决问题,如果全交由中央来分配,也许就可以解决地方的获利冲动。

投资风向

北京:建委将对建筑企业打分

北京市建委日前公布《北京市建筑业企业资质动态监督管理办法》(征求意见稿),《办法》规定,企业一旦一次性被记分10分,将面临立即停工整顿、停止招标等处分。《办法》中称,对企业的监管内容包括对企业在建筑施工领域内不良行为的监管,以及对企业资质条件的核查。在这个过程中,通过引入记分制,把违规行为的累积积分和企业资质条件的达标情况相结合,对企业进行监督管理。(柯鹏)

上海:“一条龙”监测房地产项目

上海市房地产监测中心日前正式挂牌成立。上海市房屋土地资源管理局有关人士向记者介绍,上海房地产监测中心隶属于上海市房地局,目前设于上海市房地产交易中心。上海房地产监测中心现已组建了一支近百人的监测队伍,设定了包括主体指标、客体指标、交易指标在内的三类四级监测指标体系,确定北、中、西、东、南、北5个大区和19个行政区域的监测范围,并实行市区联动的两级动态监测。

据了解,上海房地产监测中心的主要职能是对房地产开发项目进行监测,并建立上海房地产开发项目进度日常监测体系,通过对每一个房地产项目包括从土地出让、开工建设、项目竣工、销售完毕的整个“生命周期”,实行全过程的动态跟踪和监测分析,为上海房地产市场的调控和精细化管理提供依据。(李和裕)

上海:地产企业首次发布节能成果

日前,由上海市房地产业协会和复地集团主办的建筑论坛上,上海市房地产业协会陈士杰会长表示,开发商在开发建设过程中,必须加大利用节能和成熟的高科技技术力度,促进资源的高效利用和循环利用,从而更好地满足社会的需求,达到节约能源、保护环境的目的。

据悉,复地集团于2004年便已开始节能性建筑的探索,两栋实验性建筑已经初见成效。复地集团总裁范伟表示,复地正在逐渐加大在产品研发领域的探索和研究,集中研究生态建筑开发和住宅产业化问题。未来几年内将会加大产品研发力度,产品战略转向精细化模式发展。(唐文祺)

广州:82万平方米闲置地被收回

广州市国土房管局公布了新一批收回闲置土地名单,涉及43宗,共82.3万平方米闲置多年的市区用地。这是有史以来广州市第二次大规模处置闲置土地,拟收回面积创下新高。

公告显示,此次被收回闲置用地大部分为上世纪90年代批出,主要位于天河、白云、海珠、越秀等城市中心区域。白云区收地宗数最多、面积最大,共收回11宗地块,面积达到51.2万平方米,占此次收地的62%。按照165号文要求,如果收回之后严格落实政策,以广州市3-4倍的容积率计算,将能为市民提供近262万平方米住宅。如果都建成80平方米左右的中小户型,则可提供近3.3万套中小户型住宅。(柯鹏)

第一现场

细则久久不出 楼市“限外”暂时成空设

□本报记者 唐文祺

千呼万唤之下,上海、北京等地的限外细则始终未见踪影。“我们目前还是按照之前的操作方式进行。”这几天,多家境外客户集中度较高的中介向记者反映。相关部门也向记者确认,仍然以从前的标准进行限制。曾经引发市场喧哗的限外政策,在地方细则未能明确的情况下,未免让人有暂时形同虚设的感觉。

昨天,记者以购房者的身份咨询了上海多家区房地产交易中心,长宁区房地产交易中心工作人员表示,由于没有细则可借鉴,因此在外籍人士购房方面的操作仍然按照“老样子”。“在购买套数上没有有限制。”该人员称。而静安区房地产交易中心同样表示尚未接到具体的细则政策,该人士告诉记者,“我们不知道的信息和你们知道的一样。”

据信义、美联、汉宇等多家中介反映,目前上海二手房市场的外籍人士购房操作,仍然按照之前的方式进行。而且与前段时间相比,外籍客户的数量变化并未有多大波动。“前两天刚刚操作过两套单子,就是外籍人士持护照办理的,并没有什么困难。”一家中介门店负责人告诉记者。

同样的形势出现在北京二手房市场,据北京中原三级市场部副总经理官萍介绍,目前二手房的操作方式仍然“参考”从前的模式,对于交易并未造成太大影响。“细则只是之前在媒体上报道,但正式的文件还没有看到。”戴德梁行投资部董事叶建斌表示。

由于之前曾有媒体报道,北京市相关职能部门早已出台了名为《关于境外机构、个人购买商品房的有关问题的紧急通知》,并于当天开始执行。但北京市建委相关负责人则向上海证券报表示,有关该《通知》的信息也只是在媒体上了解到,相关细则仍在制定之中。此后,限外细则便一直难窥“庐山真面目”。

记者询问北京市建委“限外细则”何时出台,有关人士回答,相关细则仍在制定之中,一旦有了明确眉目,肯定会对外予以公示。但具体何时出台,他表示“并不知情”。

新房市场更为敏感,由于没有操作细则,实际运作中未免会产生审批上的无法把握。已有报道称,由于主管部门不知道按照什么标准操作,因此外籍人士如果在北京购买新房,目前无法实行备案登记。“新房登记都会在网上公开显示,因此个人名下拥有几套住房容易查核得出。”北京中原官萍解释。

“虽然细则尚未出台,但从市场来看,心理影响力已经造成,目前明确表示想购买多套房产的外籍人士已经鲜见,且对于细则结果的无法预测,观望情绪已经形成。”有房地产分析师指出。

记者观察

反腐功效十倍于加息?

□本报记者 柯鹏

德意志银行一份研究报告预测,给中国经济降温,反腐的功效要比加息大上十多倍。金融机构如此看淡货币工具,反而强调行政手段,初看来有些夸张,细细想来,却有一番道理。

首先是反腐的心理威慑力不小。楼市泡沫的根源之一就是“以地生财”,一些地方官员因此敢于为了暴利而以身试法。但是,一旦头顶悬上了随时可能降下的利剑,脖颈上凉飕飕的,再多的利益诱惑也没自己的身家性命重要了,伸出去的手也不得不收回来。

再就是反腐对于执行力增强的贡献。我们常说为何楼市调控作用不明显,“一轮调控一轮涨”。其实,最大的根源不是无法可依,而是有法不依;一些地方政府老是不拿部委的调控

规章当回事,老是阳奉阴违的曲线对抗。现在反腐真的动真格了,那些隐藏着的花招也就不敢轻易使出来了。

最后就是反腐具有立杆见影的作用。楼市调控还有一个滞后效应,无论是行政措施,还是经济手段,都必须经历一个预热、适应、见效的漫长等待时期,短期三个月,长期大半年。相比较起来,反腐则是所谓“一刀一个”,具有当场见效的作用。一个地方的腐败分子被清理了,至少可以保证一些陋习马上有所转变,这又是反腐的一大优势。

可以说,随着宏观调控的深入,反腐已经成为单独发展的一条主线,地产行业的反腐更是重中之重。反腐功效具有迅速、强大的特点,实在是应该多多奉行,揪出那些破坏楼市正常秩序、催生房产泡沫的蛀虫来。

投资常识

“李铭买房传”《陷阱篇9》

定金小陷阱,骗你没商量

□连曼杰

案例:

虽然经历了一定的波折,但相较从前,李铭还是从二手房市场中得到了不错的收益。尝到了甜头之后,李铭决定继续寻求二手房市场中的投资机遇。

几经考虑之后,李铭瞄准了高校附近的中小户型房源,由于该类房源的租赁行情一向较为稳定,因此能够产生不错的投资回报率。按照他的打算,在目前房产转让环节受到相关政策调整的情况下,高校附近物业的房龄却有不少已经超过5年,税收方面理所应当会减少支出,这样一来,收益会显得更加合理。

在某中介公司的挂牌房源中,李铭看中了一套两室户的房,并且向中介表示愿意购买该套房屋。对于中介公司来说,交易的顺利达成当然求之不得。但中介当时向李铭表示,如需看房必须先签署看房协议书,同时约定在中介公司协调

成功的情况下,支付房款的1%作为中介费用。除此之外,中介公司还要求李铭交纳购房定金2万元由其转交给卖家。

李铭对于交纳定金并无异议,但之后便犹如泥牛入海,杳无音讯了。等了一个多礼拜之后,李铭意外得知,该房屋居然被该中介公司以45万元价格卖给了他人。得知此消息,李铭非常恼火,遂要求中介公司双倍返还定金4万元。但中介公司表示,中介公司不是房屋的出卖人,本身无权收取定金,该定金是中介公司代卖家收取的,由于还没有转交给卖家,因此该笔款项尚不具备定金性质,中介公司不可能按照双倍金额退还。

律师意见:

本案中的情况,是目前许多中介公司采取的方式:在定金问题上设置了一个小陷阱,可谓“进可攻,退可守”。

如果出卖人不愿意出售房屋或者将房屋出售给他人,中介

公司收取的定金仅是“代收”,因此没有双倍返还的义务;而如果购房者改变意向了,中介公司则可以用“定金”的名义予以没收,从而造成购房者无法取回定金。

我们知道,缔约定金是订立合同的担保,这种担保应该是针对合同双方的。像本案这种情况,作为交付定金一方的购房者,处于只有义务而没有权利的境地。据笔者了解,中介公司在收取定金之后基本不会转交给卖家。如果最终交易成功,中介公司直接将定金的部分或全部转为中介费以保证其收益;如果交易不成功,则中介会按前述的方法或双倍退还或全数收取。

在这样的情况下,交付定金的购房者将会承担不公平的交易风险,而中介公司作为居间人,本身是无权收取定金的。因此,购房者需要注意这个小陷阱,拒绝向中介公司支付定金。(作者为新华律师事务所律师)

博客论楼

楼市调控要求房产品牌数字化



陈晨
中国指数研究院华东分院副院长

2006年内房地产市场动向,有三类现象最引人注目。第一是调控,国六条、九部委十五条细则、六部委限制外资、国税局强征二手房个税、银监局加强信贷管理等,组成了政策组合拳;第二是并购,北京城开和天鸿合并成首开、万科收购南都,以及近期上海实业集团拟对上海城开的收购;第三是上市,绿城、世茂、富阳先后赴港上市。

这三类现象的集中出现,体现了房地产市场走向规范,以及伴随而来的房地产企业洗牌的进程加速,而深究其中的关联,可以发现,这三类现象都和房产品牌密切相关。

房地产调控和房产品牌之间的关系是显而易见的。调控政策出台以来,房地

准入门槛提高,房地产企业资源越来越向实力强、信誉好的品牌开发商集聚。而品牌在收购、重组和上市中的作用更为直接。然而遗憾的是,业内对房地产品牌的认识大多处在感性认识阶段,品牌形象等意识已经具备,但是对品牌的内涵组成和深度挖掘却非常欠缺。

事实上,品牌是一项多维度、多层次的概念,而现在大多笼统以品牌企业称之,隐藏的是行业标准的缺乏,房地产企业既无从知道自身品牌在地区乃至全国房地产品牌中的定位,也无法确切知道与自身相比,本身的品牌建设是否取得成效,给自身运营带来怎样的益处。而改变这种现状的方法可能在于:在全国范围内统一确立行业标准,科学量化企业品牌价值。

品牌价值量化可帮助企业确定行业品牌地位和影响力,也会成为企业兼并、收购、投融资定价的一个重要筹码,并能够进一步确认企业价值。另外,在调控形势下,品牌价值量化决定了资源倾斜度企业容易获得各种外部资源。

因此我们可以看到,品牌不是一个仅仅用“好”、“坏”称之为的笼统概念。联系到国六条中对房地产市场信息透明化的要求以及现阶段企业并购和上市需求的增加,房地产品牌的量化评估,即房地产品牌的数字化,重要性将进一步凸现。(整理 李和裕)