

Estate

地产投资

上海證券報

新华社重点报刊
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 2006.9.8
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

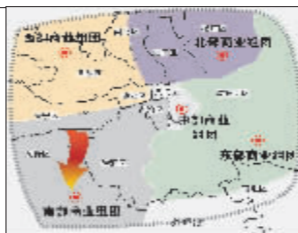
专家认为,《物权法》五审草案体现了保护私权的进步。



详见 C10

选 上海南部商 市场活力依旧

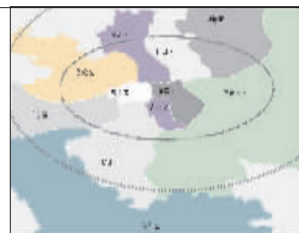
三大区域,轨道交通建设
为商业发展加油。



详见 C11

查 上海环线区域 在售新盘一周行情

成交企稳,但上海商品住宅
市场的供应量仍在下滑。



详见 C12



要对那些企图“架空”房地产调控政策的行为坚决喊停 资料图

警惕

“国六条”正在被架空?

【策划人语】

2006年5月17日,“国六条”的出台掀开了本轮规模宏大的房地产调控的序幕。

一个多月过去了,现在的情况不容乐观。一部分人正在大呼调控过猛,一部分人却依旧无视风险。于是,一边是调控措施的不断加码,一边则是部分地区市场的一意孤行。

《上证·地产投资》此次的调查正在警示一个令人担忧的现象:“国六条”可能正在被部分利益群体无形化解,也很可能因此引来更深的一轮调控旋涡。

当调控进入“深水区”,能否拿出标本兼治的切实之策,决策者正面临一场极其严峻的行政大考。

但愿,这次我们是杞人忧天。

(柯鹏)

结构调控 关键仍在执行

□本报记者 柯鹏

作为“国六条”的最先一份贯彻文件,7月初,建设部《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》(建住房[2006]165号)已经悄然下发各地方政府。然而,直到这几天,北京等地的细则才在两个多月后姗姗来迟,在其他大部分城市,依旧面临如何执行的抉择。

很多一线城市的房地产市场开始流传政策松动的消息,主要说法是,“新建住宅建设项目中90平方米以下小户型占比须达到70%以上”的新政仅适用于2006年6月1日后出让的住宅用地项目,之前的招拍挂项目排除在要求之外,按原土地出让合同的约定执行。

北京市规划委的最新文件侧面证实了这一点。北京区域内不论地段、城区和楼盘大小,虽然均按单个项目执行。但是在6月1日之

前取得规划证、用地证、开工证的项目,项目规划不受限制。

以新地块出让充抵70%要求的则是上海。在近期上海公开挂牌出让的20幅土地中,几乎全部地块要求结构比例满足“90平方米以下70%以上”的要求,甚至有部分地块要求小户型占比达到80%以上,但是地块位置多处于外环以外。“内环50%,中环70%,外环74%”的上海结构细则正被众多市场人士证实。

至于深圳,曾经在165号文出台前表示要严格执行,现在的市场消息是,也更改为2006年6月1日前已经获各项审批但未实际动工,按原控制规划标准执行。

“对于全国其他城市来说,这几个一线城市的做法具有表率作用。现在看来,一切的关键还是在于地方政府的贯彻执行。”一位专家表示。

□本报记者 于兵兵

“仅仅9月第一周,人民日报连发两篇关于房地产宏观调控的评论员文章。”上海一位资深房地产业内人士不无感慨,“这是一个信号,看到到目前调控效果并不理想的现状,国家对此轮调控的力度可能会进一步加强。可惜,这不是很多身处市场的人能够看清楚的。”

政如急雨

2006年5月17日,中国房地产业又一个值得纪念的日子。《国务院关于促进房地产业健康发展的六条意见》(即“国六条”)在短短一天里街知巷议,多空争辩迅速白热化。“我们希望,一个理想的状态是,通过这次更深层、系统和广泛的调控,国内房地产市场由此进入良性、和谐发展的轨道。”本报当天的编者按言犹在耳,现在看来却难如意。

当时,政策乐观者多将理由锁定在政策内容的进步。“与以往单纯关注房价不同,这次‘国六条’将从土地管理、住房保障和住房结构等几个深层次环节调控楼

市,解决根本居住矛盾,同时,将监察部和统计局纳入调控部门阵营,明显将加强监管力度。”

确实,在此后的3个月里,我们陆续看到了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》(即37号文,国务院九部委)、《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》(即165号文,建设部等六部委)、《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》(即171号文,建设部等六部委)、《关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》(国家税务总局)、《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》(银监会)、《关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知》(外汇管理局)、《关于加强土地调控有关问题的通知》(国务院发)……

如此频繁、密集、涉及众多部门的宏观调控在房地产历史上从未有过,一切都在考验着楼市神经。

落空之虑

起码在至今的几个月中,这一期盼落了空。“每个城市都有不同的

市场背景和行业历史,政策不能一刀切。”这是被各地方保护者津津乐道的重要理由之一。于是二手房个税、住房结构细则、限外购房等政策在地方悉数化解于无形。

拿限外购房来说,据了解,自中央下发171号文件后,华东某一线城市一度有相关执行细则的初稿入市。“但是现在已经有消息传出,市政府的意思是暂停公布。”一位外资企业的内部人士称。理由是前线城市房价已经回调,且限制外资购房对市场影响不小。

另外,根据九部委规定,各地方相关部门需要在9月前公布保障类住房供应计划。目前,时至月中,能够在官方网站上查到该计划的地区少之甚少。甚至有城市相关政府人士公开表示,根据轮候制,这一计划可能延至2007年公布。

当乐观者陶醉于政策的深入之时,市场的反应也是直接而残酷。今年前7个月,全国70个大中城市房价以平均6%以上的幅度持续上涨,记者多处实地调查,高价卖地、大力招商引资甚至银行系统为大型房地产开发

项目巨额放贷的做法在地方仍大量存在。

后蓄之势

“在没有看到调控效果,政策又深得民心的情况下,中央政府的调控力度还会越来越强。”业内人士预测。

这一迹象,从近期的土地反腐即可看出。当调控触及行政腐败这个最大的阻碍时,中央选择了执意向前的方向,打击腐败成为这轮调控的压轴大戏。北京、天津、上海、湖南等地纷纷传出与房地产业腐败有关的高官落马,大量与房地产有关的金融系统坏账被披露。行动的警示作用十分明确,不要再试图舍市场大局而取个人之利。

“但是令人担心的是,众多政策在短期内堆积,虽然目前效果并不明显,但后续效应会打击这个市场若干年之久,一如2001年开始的股市调整。”市场人士称。

同时,以GDP为主,招商引资为主的行政考评体制不改,《物权法》等相关房地产法律迟迟不出,深层矛盾仍将制约房地产市场走向规范。

楼市评弹

“没头脑”和“不高兴”



□柯鹏

这一周的楼市,风浪又大了起来。又一个政策集中期似乎在入秋时出现。国务院“八剑出鞘”,《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》对各地和各部委提出了八大方面的要求,严把土地“闸门”成为重中之重。

随后,建设部、国土资源部等相关主管部门表示要展开一场全国范围的查处和整治风暴,矛头直指房地产违法违规交易、土地违法以及外商企业资质等敏感话题和热点领域。

但是,更让很多业内人士看不懂的是,就在这样的调控风暴里,开发商疯狂拿地也随之似乎到了一个极致。

就在前天,一家开发商为上海浦东560亩的土地开出了高达近60亿元的投标天价,比底价27亿元整整高出了122%。按照这幅“地王”不超过53万平方米的总建筑面积计算,楼板价高达11300元/平方米。搞不懂、搞不懂,这个地块的位置并不是上海最好的,甚至也不是浦东最好的。如果真的是60亿元成交了,加上其他建安成本和开发商的利润,以后的住宅售价不会低于1.5万元/平方米,到底会有那么强的购买力支撑么?易居中国研究院一位分析师表示。

专家们的不理解是正常的,但其换个角度,开发商的“没头脑”也好解释:宏观调控还是没有完全发挥作用,不少开发商依旧对于房价飞涨抱有一定的奢望。

不过,还是要提醒开发商们的是,不要这么乐观。现在是一窝蜂拿地,大笔的钞票扔出去了,可是赖以接盘的购房者却不一定给面子。宏观调控几个月来,各地的购房者持续观望,成交量大幅下降已经成为了常态,居高不下的房价再要惹怒了购房者,他们一个“不高兴”,坚持不买,这60亿元的真金白银真要收不回,到时可是足以拖垮任何一家企业的。

“没头脑”遇见“不高兴”,最终还是要想变得聪明起来。

冷静下来打个折,给购房者一点开心的理由,才是开发商的首要工作。

大市管窥

如投资依然过热将再度加息

国家发改委宏观经济研究院经济形势分析课题组日前发布报告称,当前经济工作重点是解决投资增长过快、流动性泛滥和货币贷款增长过快问题,因此下一步宏观调控依然要管住项目、管住资金、管住土地。报告还指出,当前货币政策的主要任务是强化人民币升值预期,保持汇率长期基本稳定,同时运用提高存款准备金率、加息和窗口指导等手段从总量和结构上继续紧缩流动性,且如果投资继续高烧难退,需要继续加息。

国家信息中心预警楼市泡沫

国家信息中心近日发布报告,认为我国房地产市场出现泡沫的可能性正持续加大。报告指出,房价上涨过快是当前房地产领域最突出的问题,而从衡量泡沫的两项基本指标——房价收入比、房价房租增速比在近年来的变化中,不难发现房地产泡沫的影子。报告还把矛头指向一部分地方政府和开发商,认为两者在楼市合演了一场“炒房游戏”,共同导致房价虚高。

(整理:李和裕)

两税一贷 遭遇曲线化解

□本报记者 柯鹏

做低房价,核定缴税,降低幅度……营业税、个人所得税、再次加息的影响纷纷被曲线化解,已经成了几乎众所周知的楼市现状。“现在的情况是,只要是能拉到生意,基本我们都带着做低房价到‘合适’的价格。”上海一位房产中介透露,“所谓合适,是不过低到给房地产交易中心退回来的价位。”

他举例说,比如一套房产,买卖双方的成交价是1.2万元/平方米,一般区域均价是1.1万元/平方米——这也是交易中心大致掌握的价格,中介就会和买卖双方商量,做低成交价到1万元/平方米左右。“和区域均价相差不多,一般

是不会被退回来的,但是营业税等费用就可以省了少则几千,多则上万。”

对于新近强征的卖房个人所得税,规避和化解的方法就更多了。中原地产人士介绍,8月1日以来,目前只有一成左右的售出方选择了按差价20%交税,其余均为全额的1%或2%核定缴税,一下子减轻了税负压力。同时,做低房价的阴阳合同,抵扣税费的假证明,假赠与、假赠赡养,这次强征的前景也实在堪忧。

至于再次加息27个百分点,由于各大商业银行被允许打85折,实际最低利息仅仅6个百分点,迫于盈利需求的商业银行基本都采取了选择下限“揽客”的做法,影响已经微乎其微。

限外炒楼 地方细则难产

□本报记者 柯鹏

“现在限制外资炒楼最大的问题不是外资钻空子,而是地方的篱笆根本没有扎牢。”昨天,一位专家不无担忧地向记者表示。

在限制外资炒楼的171号文横空出世时,就有海外基金表示,“其实一切限制都是可以满足的,只是麻烦一点而已。”

当时的情况是,不少海外基金打算通过自己的国内合作企业购买房产投资的打算,或者将自己的员工派驻这些企业具体操作收购事宜;另外,通过海外公司间的收购,即在境外收购国内某个房地产项目的海外控股公司,也可以达到

购置房地产项目的最终目的。

时至今日,更大的问题是,尽管几天前刚刚就有一个外管局的规范外汇进入房地产的新通知,但是各大一线城市的地方细则依旧迟迟不出——外资购房至少暂时还是通行无阻。相关部门同样向记者确认,仍然以从前的标准进行操作。曾经引发市场喧哗的“限外炒楼”,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。

“地方也有地方的顾虑,细则的把握需要技巧;一方面,不能过于严格,这样外资自住客会受到波及;另一方面,如果过于宽松,基本等于虚设,这的确是令地方头痛的问题。”一位知名房产评人表示。



中国指数研究院华东分院副院长 陈晨
本报记者 徐汇 摄



上海房地产界独立评论人士 顾海波
资料图

专家擂台

耐心等待新一轮调控效果

□本报记者 李和裕

中国指数研究院华东分院副院长陈晨认为,上一轮的房地产调控已经达到了一个“屏蔽”投机的效果,而这一轮房地产调控也会逐渐发挥作用,目前则主要是体现在各部门的执行落实上。

陈晨坦承,一些地方的政策力度确实有待加强,但他认为,此次中央也已经考虑得比较深入,通过紧抓源头来要求各地政府严格执行

调控政策。

“土地政策是这次房地产调控的绝对重点,土地供应、土地财政、土地监管等关口全面收紧。”陈晨表示,无论是限制供应结构还是加大清理闲置土地,“收支两条线”还是出让金一部分用于廉租房,土地督察制度还是查处违法用地专项行动,都体现出了中央的思路。

此外,陈晨还指出,在上一轮遏止投机的基础上,新一轮调控还折射出中央“在

二次分配中兼顾公平原则”的考虑。“这从土地收益用于保障性住房、完善社会保障体系、银行对第一套住房的信贷保护、税收对第一套住房的优惠等方面都可略窥一二,也是房地产企业需要能够深度领会的地方。”

陈晨最后表示,虽然市场各方的博弈还在继续,但只要此轮调控能保证监察力度和规范化操作,市场面发生调整、趋于稳定也是自然的事。

谨防房地产调控变“空调”

□本报记者 李和裕

上海房地产界独立评论人士顾海波在“国六条”出台后曾发表“新政未击中要害”一文,引发业内关注。在他看来,“国六条”总体上是以前调控政策的延续,但“柔中带刚”,说明中央政府为稳定房价、保持经济平稳可持续发展用心良苦,同时也说明各地贯彻中央宏观调控效果还不很理想,调控还有相当空间。

对于“国六条”细则的九部委十五条意见,顾海波认为总体比较温和,许多是原则性和指导性的,但有些总觉得有点“头痛医头、脚痛医脚”的感觉。如土地政策重复了多次,已有“听觉疲劳”和“视觉疲劳”,却还没有实质性的作为,是某些地方职能部门失职的表现。

顾海波指出,房地产调控体现了中央稳定房价和保持国民经济平稳发展的用心

良苦,同时也说明宏观调控还有很大的空间,调控的所谓“重拳”仍握在中央手中。

另外,有分析认为,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,最大的误区之一就是“暗中排斥房价下降”。顾海波也表示,“一些地方认为稳定房价就是‘房价不能跌’、‘房价涨幅趋缓’,这个误区应当有所突破。”

上证房产周指数(上海)		
全市	1013.2点	↑0.03%
内环内	1011.3点	↑0.21%
中内环	1015.5点	↑0.76%
中外环	1023.8点	↓1.35%
外环外	1009.2点	↓0.27%