

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 2006.10.13
主编:柯鹏
责任编辑:柯鹏 李和裕 美编:蒋玉磊

上证第一演播室 特别节目

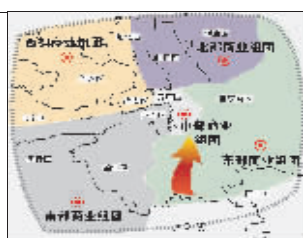
业内人士认为,调控下的房地产开发利润已经降低,并为楼市带来利好影响。



详见 C10

上海中部商埠市场 全市领先

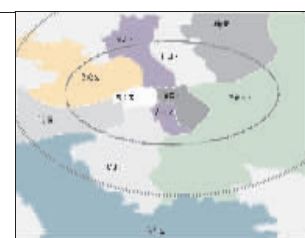
黄浦区各大主力商圈都想在下一个五年计划中更上一层楼。



详见 C11

上海环线区域在售 新盘一周行情

今年调控后的第一个“黄金周”,上海楼市过得“不是滋味”。



详见 C12

聚焦住房保障体系之一

限价房

挣脱乌托邦式梦魇

楼市评弹

好日子快来了?

【策划人语】

安得广厦千万间?大庇天下寒士俱欢颜。这是延续了几千年的安居梦想。

然而,在一些地方,在开发商和地方政府利益驱使的房地产市场里,我国的住房保障体系从诞生开始便被一些专家形容为“戴着镣铐的跳舞”,生存、发展的难度可谓不小。

这个十月,就让我们远离所谓“金九银十”的浮躁和喧嚣,《上证·地产投资》希望能用一个月的时间,携手有关主管部门,和您一起探讨限价商品房、经济适用房、廉租房以及中低价位的普通商品房等共同构建的住房保障体系的新方案。

这一期,我们先从“限地价、限价房”的限价房谈起。这一新政策能否给城镇居民带来真实的宜居远景?还是一个自说自话、朝令夕改的“乌托邦”?

市场亟待答案。

(柯鹏)

成长的烦恼 扫描各地限价房

自从2003年诞生以来,限价房还没有为普通购房者带来太多的实质性利好,却在各大城市掀起了不小的风波,普遍遭遇“成长的烦恼”。

上海:襁褓中的不知所踪?

上海至今没有明确的限价房概念,但是一年多前,曾经轰轰烈烈的一场“两个1000万”大赛,就推出了限定购买对象的中低价商品房,颇有些类似今天的限价房。

去年3月底,上海给各区县和相关单位下发了“死命令”:猛增中低价商品房的供给,迅速落实“两个1000万工程”,即年内新开工1000万平方米重大工程配套商品房和1000万平方米中低价商品住房,并力争全年可预售面积2000万

平方米,相当于每3套新增房中就有2套是中低价房。

一年来,重大工程配套用房远远超过了年初设计的1000万平方米;而另一个“1000万”中低价商品房,仅在少数区域试点销售。不少业内人士认为,中低价商品房的任务至少已经部分失败。可以佐证的是,曾经喧嚣一时的上海当地媒体,这一年来已经鲜有提及曾经的“两个1000万”工程。

(柯鹏)

北京:千呼万唤难出来

媒体热炒、百姓盼望的北京限价房,一度被传最迟9月初面市,分别是丰台区东铁匠营庄路38号(原北京红狮涂料厂)、朝阳区的广渠路15号和海淀区南沙滩,预计提供8000多套中低价位、中小套型商品房。

但是现在,形势并不乐观。北京国土资源局副局长安家盛就已经表示,六个中低价位、中小套型普通商品住房用地,正在进行上市前的包装和测算,近期才陆续入市供应。

连锁反映已经出现。北京宣布

即将推出限价房后,某些购房者为等待购买限价房,甚至放弃了看好的二手房。对此,不少专家还是建议,限价房“盖头难掀”,购买资格、上市时间和价格都未最终确定,购房者需保持理性。

国庆前,国家各部委联合检查组在北京市检查房地产调控成效。北京市政府官员在向检查组汇报情况时,已经面露难色,提出限价房用地供应中选址和总量确定的难题。

(柯鹏)

广州:限价房成“抬价房”

8月初,广州市在全国一线城市中率先实质性推出限价房用地,但却引发轩然大波。

广州市国土房管局发布公告,对位于城郊的广州开发区两块住宅地挂牌拍卖,要求建成90平方米以下中小户型房,该户型的房价不得超过6000元/平方米。但是,多数业内人士发现,该地块周边住宅市场均价不到5000元,与其说是“限价”,不如说是“抬价”更准确。

公告显示,这两幅地块毗邻,位于广州开发区广汕公路以南、开

创大道以东,属于二类住宅地。该区域不远处的“凤凰城”全装修普通别墅,均价才4800元。面向中低收入的小户型,以高出全装修别墅的价格去卖,怎能让人承认这就是限价房?

广州的限价房除价格有过高之嫌外,其消费对象也未明确指出来。不少专家表示,广州限价房细则有待完善,应该明确定义,明确消费对象为首次置业人群,并限制每人只买一套。

(柯鹏)

二线城市:观望成了主流

限价房最早由宁波于2003年推出,其后杭州、青岛、大连等也推出了类似政策,尤其以宁波的成效明显。“客观地讲,限价房政策已超出宏观调控范围,进入微观经济层面,有干涉企业的商品定价之嫌,但此前都属小范围尝试,影响是正面的,有助于完善住房保障体系。”一位专家表示。

其实,这几年,限价房遭遇“流产”并非是个案。宁波、大连、青岛

等地在具体执行中都遇到了一定的难度。“现在对于我们来说,限价房并不是必须要弄,至少得先看看一线城市的发展情况再说。”在接受记者采访时,长三角一个二线城市的专家表示,“何况我们这里的商品房房价也就3000元/平方米,限价房的限价弹性空间也不是很大,吸引力也就不大。”

(柯鹏)



面对推广之路上的重重困扰,限价房能否成为百姓安居工程的一把“保护伞”? 资料图

□本报记者 于兵兵

创新总有风险

近期备受关注的限价房提法,核心政策口径来源于5月29日公布的九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》,其中第六条称,“土地的供应应在限套型、限房价的基础上,采取竞价、竞房价的办法,以招标方式确定开发建设单位。”以“保证中低价位、中小套型普通商品住房土地供应。”

此后的4个月,在各地落实保障类住房供应计划的各种文件中,限价房提法不绝于耳,北京、广州、武汉等城市率先响应。

但是,在房地产市场仍不成熟,政府在这一领域的调控经验仍显不足的情况下,也许每一个政策的出台总会遇到理想与现实的矛盾。当限价房进入实际操作阶段时,很多城市的问题开始暴露。

人们不禁疑惑,究竟是什么在阻止限价房入市脚步?

出目前市场均价1000元而倍受置疑。

三大难题待解

对于限价房是否适用全国,并可以成为制度性政策,众多专家在两个月来参与了讨论。“总体来说,我觉得这个政策不可思议。”来自台湾的房地产独立评论人蔡为民称,限价房第一个障碍是有违市场经济规则。“在一个市场已经形成的高房价区域建低价房,必然引来市场混乱。”

同时,如果将限价房选址在市郊区域,无疑又会重演某些城市的高房价区域建低价房,必然引来市场混乱。同时,如果将限价房选址在市郊区域,无疑又会重演某些城市的高房价区域建低价房,必然引来市场混乱。

其次,购买人群标准的制定是限价房又一难题。专家称,这种非特定人群的标准很难制定,标准过低会造成申请购房的市民过多,房源供不应求。

圆桌会议

限价房莫成“夹生饭”

杨红旭
易居地产研究院高级评论员
限价商品住宅,其实是介于商品房和经济适用房之间的一种特殊历史背景下的产物。商品房价格太高,中低收入者买不起;经济适用房准入门槛太高且管理失序。于是,一个过渡产生——限价商品房的出现使命似乎就是拯救这一短期购房无望的阶层。

我赞同政府为弱势群体提供合适的住宅产品,发达国家也都是这样,但我认为如果大面积进行限价,是一种“西医外科手术式”的疗法。如果换种思路,通过调节社会财富的二次分配(税收杠杆)提高中低收入人群的购买力,把多征的富人税补贴给穷人买房,便是种“中医滋补式”疗法。

另外值得关注的是,目前各大城市陆续公布的“十一五”住房建设规划都落实了此次中央提出“三限制”中的“限比例”和“限套型”,却对“限价房”态度暧昧。由此证明,大面积限价操作难度相当大。个人认为,现阶段推进住房保障建设的重点首先是廉租房,其次是配套商品房(优化后的经济适用房),再次才是限价房,但比例不要贪大,可执行度要高,切实让老百姓得实惠。

开发商利润薄成必

陈晟
中国指数研究院华东院副院长
限价房、限地价是本轮调控的一个重要内容。如国土部门提出,可以将城市规划、房产、建设部门确定的中低价位、中小套型普通商品住房的套型结构比例、房屋销售价格限制、销售对象等规划条件和建设条件,作为土地出让方案的重要内容,这便是从源头着手调控房价。

行政限价其实很难

易宪容
社科院金融发展研究室主任

此轮调控提出了限比重、限面积、限价格的“三限制”政策,如何理解这一政策,我想这是政府通过强制性的方式来调整目前不合理的住房结构。但我认为用行政的方式来限定住房市场价格可能不是件容易的事情。

一则土地的价格可以限定,但建筑材料、劳动力工资等方面的价格是变动的并不容易限定,以不确定的东西来限定未来产品的价格,不仅会让这种价格的合理性令人怀疑,而且也为政府干预市场创造了条件。二则如果住房价格以高位时为基准,当住房的价格下落时,那么企业定价与市场价格的差额又由谁来补偿。可以说,在市场经济中,政府对产品限价可能带来的问题会更大。



□柯鹏

好日子快来了——歌里唱的,《魂断蓝桥》里的经典。

这一周的楼市,照样是有人来、有人走,有人闹、有人跳,有人欢天喜地,有人呼天喊地……只是,调控了这大半年,谁的好日子快来了呢?

大学的谢国忠走了。尽管不是我在楼市上,但还是引发了好事者不少的猜测。

过去几年,这位持续对中国楼市看空的预言家,极力主张中国楼市“泡沫破灭论”,在房地产业内被引用最多也非议最多,引发的口水战不计其数,给开发商们灰头土脸的打击。

他这一走,多空博弈似乎一下子失去了平衡。至少,在舆论上似乎如此。

任志强、潘石屹这两个最会做秀的地产大腕,顿时又空了下来。一唱一和,自编自导起“第六次论战”来,为了土地“招拍挂”的合理与否,你攻我守、你来我往,煞是热闹。

但是,即便是局外人,也能一眼看破,这两位好似你死我活的“掐架”,其实屁股完全是坐在一条板凳上。你左、我右,你白脸、我红脸的做给有关部门看罢了。

在部分媒体上,楼市旺销的场面似乎又回来了。“金九银十”大驾来临,开发商促销大有收获,排队购房场面重现的大幅报道屡见不鲜。且不去说数据详实不详实,权威不权威,单看那些排队的人十有八九是开发商自己雇来的农民工兄弟,衣裳褴褛且起早摸黑,实在是赚的辛苦钱。

我倒不是建议,开发商应该提高雇人的价钱,并且办个楼市奥斯卡,评选最佳营销大戏、最佳男主角来。

说到底,谢国忠只是个专家,有着自己的见解。我们无意把他塑造成圣人或者流氓成两面派。

所以,多愁善感者说,他离去以后所形成的空白,不久就会使人感觉到——这种煽情的评论,实在估计谢国忠本人,也觉得承担不起。

只是,楼市调控已经步入验收阶段,多空博弈正是白热化之时。调控效果究竟如何,必须有个公平公正的展示平台。只有一方做秀的局面,绝对会以偏概全,坏了大事。

拨剑四顾心茫然。这样的状态,最好不要让开发商享受。

上证上海房产指数(上周)

区域	指数	涨跌幅
全市	1022.4点	↑0.45%
内环内	1012.2点	↑0.59%
中内环	1013.8点	↓1.52%
中外环	1029.3点	↑0.38%
外环外	1014.6点	↑1.05%