

上证第一演播室

活动策划:柯鹏 李和裕
主持人:李和裕
整理:于兵兵

【嘉宾:闵益飞】 荒岛房产工作室市场研究部副经理

楼市调控效果全国验收 地方答卷将成新政风向标

今年6月开始的新一轮房地产宏观调控,转眼进入效果验收大考阶段。9月底开始,国务院牵头,建设部为主,九部委共同参加的检查组分赴全国各地检查房地产调控政策落实情况。另外,国土资源部也在近期派出调查小组,针对房地产市场调控情况展开调查。针对房地产中介行业的检查也在筹备之中。

业内认为,本轮大检查之所有如此的规模和力度,源于“国六条”系列政策的若干细则在地方落实情况尚不到位,房价虚火还是没有完全降下来。此次检查的结果,可能直接导致新一轮调控措施的酝酿和落地细则的加速出台。

房价虚火仍未完全降温

主持人:应该怎样客观看待这次检查的背景和目的。

嘉宾:从去年的“国八条”开始,全国范围的房地产宏观调控旨在平抑房价,缓解日益加剧的社会居住矛盾。但是也正是在这一、两年内,整个国内房地产市场仍持续着房价较大幅度的上涨。这一点,中央政府已经充分注意到了。因此,今年“国六条”系列调控政策从住房结构、土地资源管理等多方

面下手,希望从更深层次解决问题。其杀伤力并不可谓不大。

根据荒岛研究机构的统计分析,政策出台后,上海楼市成交整体萎缩20%到30%。这对开发商和中介机构的打击其实不小。但是,不可否认,若干政策因地方执行力度的问题或政策本身的繁杂程度的问题,一些效果还没有体现出来。部分城市的房价没有明显的变化,比如深圳、北京。一些城市的交易量出现回升,比如上海今年的交易高峰期是五月份,平均每天的新房成交量大概是在700套左右,政策出台以后,每个月的成交量大概在500套左右,最低的时候有两三百套。近期市场则开始回暖,还是在500到600套——这些现象直接导致中央的大规模行动。

我认为,检查的目的主要在两方面,一是调控进入中期,中央需要知道市场真实状况;二是通过了解各地的房地产市场发展的现状,掌握下一步调控力度。而检查的内容除了房价外,更多的是传达中央的调控精神,发现政策落实中的问题。

60%刚性需求仍在观望

网友:能不能介绍一下调控中

期的楼市交易情况到底怎样。目前购房群体的组成情况怎么样,他们对市场的看法如何?

嘉宾:从需求方面来看,营业税等政策的改变对投资者影响较大,住宅类的投资者在上海是基本退出了市场,其他城市也显得比以往谨慎很多。而大量刚性购房者也就是自住需求人士,同样有一部分选择观望。

我们发现,导致观望的原因除了房价较高外,还有政策的不明朗。比如物权法草案对70年后产权界定仍不明确、“限外”政策细则不明等也导致一部分购房观望情绪。在我们调研的客户当中,需求方中30%是观望,大概还有30%是绝对不会出手,剩下40%左右可能在近期买房。

主持人:本轮调控中,土地新政较为密集,对于市场有何影响?

嘉宾:土地出让金实现“收支两条线”管理,并缴入国库,统一管理,接受监督。若干土地税费要提高1到2倍,这些都可能直接导致地方政府和开发商收益减少,成本增加。这样一来,会不会促使利益方将损失折入相应的地价房价,进一步激化市场不平衡,是一个需要考虑的问题,有待观察。



楼市调控结果究竟如何,将主导下一轮的调控方向 于兵兵 摄影

投资常识

购房陷阱篇 15

留神合同履行“一女难嫁二夫”

□连曼杰

案例:

尽管在购房投资过程中屡受挫折,但李铭的购房积极性并没有因此减弱。这一次他又看中了一套二手房,买卖双方仍然没有通过中介公司进行交易。约定的付款条件规定,由李铭先支付30%房款用以归还卖家的银行贷款。考虑到上次的教训,李铭要求自己直接将款项支付给银行。而剩余款项到达时,20%在实际交付房屋时支付,50%房款待双方将办理过户手续时,在材料送至房地产交易中心时出具收件收据后支付。

此后,双方顺利地履行了合同,在预审通过并出具了收件收据之后,李铭被要求在20个工作日内领取新的房地产权证。在他看来,交易已经全部完成,遂向卖家支付了全部房款。

岂知,当李铭领取房地产权证时却被通知,该房屋已被诉讼保全冻结。原来卖家与李铭签订合同之前,居然与另一买家签订了买卖合同,同时收取了对方50%的首付款。那个买家在了解到该套房产出让之后,立即向法院起诉要求履行房屋买卖合同并对该房屋实施了诉讼保全。由于该房屋过户尚未完成,便由法院对该房

产进行了冻结,而卖家则已不知去向。

另一买家认为,卖家与他签订合同在先,根据“先买先得”原则,应该保护他的合理利益。对这套房产的“争夺”在两者之间展开。

律师意见:

本案涉及到“一屋二卖”的法律后果。人们往往有先买先得的概念,认为签订合同在先的,理应享有物的所有权。这一观点应相对来看:如果买卖合同所涉及的物品所有权已经根据先签订的合同发生了转移,从这个角度来说“先买先得”的原则是正确的。

如果买卖合同所涉及的物品没有完成所有权的转移,那么“先买先得”是没有法律依据的。办理房地产权转移登记是房地产权所有权的标志,在两份房地产权买卖合同均有效的情况下,司法实践中往往会考察合同的履行情况。由于李铭的合同已经完成了房屋的交付使用、缴纳了契税,又送至房地产交易中心办理登记,履行情况明显优于另一买家,因此一般会判该房屋判归李铭所有。

(作者为新华律师事务所律师)

地产博客

建立自我 追求无我

□万通集团董事长 冯仑

一个月前我去香港,和李嘉诚先生吃了一顿饭,感触非常大。

李先生76岁,是华人世界的财富状元,也是大陆商人的偶像。大家可以想象,这样的人会怎么样?一般伟大的人物都会等大家到来坐好,然后才会缓缓走过来,讲几句话,如果要吃饭,他一定坐在主桌,我们企业家20多人中相对伟大的人会坐在他边上,其余人坐在其他桌。饭还没有吃完,李大爷就走了。如果他是这样,我们也不会怪他,因为他是伟大的人。

但是,我非常感动和意外的是,我们开电梯门的时候,李先生在门口等我们,然后给我们发名片,这已经出乎我们意料——就是李先生的身家地位和已经不用名片了!但是他像做小买卖一样给我们发名片。发名片后我们一个人抽了一个签,这个签就是一个号,就是我们照相站的位置,是随便抽的。我当时想为什么照相还要抽签,后来才知道,这是用心良苦,为了大家都舒服,否则怎么站呢?

抽号照相后又抽个号,说是吃饭的位置,又为大家舒服。最后让李先生说几句,他说也没有什么讲的,主要和大家见面,后来大家鼓掌让他讲,他就说我把生活当中的一些体会与大家分享吧。然后看着几个老外,用英语讲了几句,又用粤语讲了几句,把全场的人都照顾到了。

之后我们就吃饭。我抽到的正好

是挨着他隔一个人的位子,我以为可以就近聊天,但吃了一会儿,李先生坐起来了,说抱歉我要到那个桌子坐一会儿。后来,我发现他们安排李先生在每一个桌子坐15分钟,总共4桌,每桌都只坐15分钟,正好一小时。临走的时候他说一定要与大家告别握手,每个人都要握到,包括边上的服务人员,然后又送大家到电梯口,直到电梯关上才走。我想,这就是他的追求无我,显然,在这个过程中他都做到了。

一个成功的人对生活的态度非常重要。比如我们在生活中经常看到一些人,做一些事情偶有所得,有点成功,他的自我就会让人不舒服,他的存在让你感到压力,他的行为让你感到自卑,他的言论让你感到渺小,他的财富让你感到恶心,最后他的自我使你无处藏身。李先生不一样,他要追求无我,建立自我的同时又要追求无我。这是一种生活的态度,和世界相处的态度。

李嘉诚先生讲追求无我,王石讲取名不取利,柳传志先生讲“拐大弯”,所有这些都表达了他们对生活的态度和对外部世界的看法,而这些东西恰恰是他们的成功之道。如果归纳起来并系统化,最终也是哲学。所以,说到哲学,对于商人,对于我们普通人,生活中对世界的每一个看法其实都是很有价值的。(整理 柯鹏)

投资风向

北京“90-70”实施有难度

日前,以建设部为主的九部委对包括北京、天津在内的11个省市进行房地产调控效果调查,北京国土资源局在向九部委调查组的汇报资料中表示,北京执行宏观调控政策中的“90平方米占70%”用地指标有一定难度。

这份名为《北京国土资源局关于贯彻落实房地产调控政策工作情况汇报》(以下简称《汇报》)称,结合北京实际情况,“目前北京五环路以内已很难找到适合中低价位、中小套型普通商品房(含经济适用房)和廉租房地。同时,在此范围的房价均相当高,也很难确定中低价位的标准。即使推出低于同区域15%房价的中低价位、中小套型普通商品房,其价值也很难得到社会认同及达到群众预期的心理期望。”

《汇报》认为,“90平方米套型标准已不适合北京市需求。”同时还称,“对于北京中低价位、中小户型普通商品住房的需求底数并不清楚,对这种双限房的进入机制也需要深入研究和确定。基于上述原因,北京市执行‘90平方米占70%’的用地指标有一定难度。”(唐文祺)

广州 房地产企业漏税最严重

今年4月以来,广州地税稽查部门对全市房地产业、建筑安装业、邮电通信业、服务娱乐业、高收入行业个人所得税以及工业企业的企业所得税等6大行业,项目开展税收专项检查。截至9月30日,共查结业户458户,发现问题户数225户,有问题户数占查结户数的49%,查补税费入库3.29亿元。

广州市地税局的稽查部门组成专案或专项稽查团队对房地产行业、饮食行业、邮电通信行业等几间大型企业实施集团式稽查,让一些经常“潜水”的企业浮出水面,税款的申报入库得以大幅增长。今年头5月,房地产业的税收入库数为383847万元,同比净增132270万元,增幅高达52.58%。(唐文祺)

深圳 房价高达9398元/平方米

第三季度比第二季度上涨2.42%,深圳房价还在涨。深圳市房地产估价中心发布今年第三季度的《深房地指数报告》显示,今年第三季度深圳综合房价指数为125.31点,比上季度上涨2.42%,比去年第三季度上涨10.13%。

《深房地指数报告》以指数基期以2001年1月1日为基础,基期综合指数为100点,基期综合标准房地产价格为每平方米7500元。由此折算,深圳经济特区第三季度的综合房价为每平方米9398.25元。

不但综合房价指数在涨,一手房、二手房的价格指数都在涨。其中,二级市场住宅房价指数为119.85点,比上季度上涨为5.09%,比去年第三季度上涨19.89%;三级市场住宅房价指数为82.39点,比上季度上涨2.97%,比去年第三季度上涨12.84%。(李和裕)

记者观察

如实诉苦好过“形势大好”论

□本报记者 柯鹏

一边是一些大城市终于开始诉苦,一边是调查报告里隐现的“形势大好”论;一边是火焰,一边是海水的形势还真让人颇有些摸不着头脑。那么,到底怎样看待这几个楼市大调控之后的地方答卷呢?

其实,北京等地上报书面的调控效果报告,直落若干政策在操作过程中可能出现的瓶颈,并不是说就等同于犯了大错、惹了众怒。北京这么一个国际化大都市,真要落实“70-90”没有一点难度,

那才可能是睁着眼睛说瞎话了。

从深层看,考查地方政府的调控执行情况,绝不仅仅是看地方的房价指数是否有所下降,这是表面现象,而市场管理、土地规划等深层问题,涉及的是土地资源的长期使用以及市场机制的完善等,也不是一次检查就能摸清底细的。同时,土地出让金改革、住房结构规划、土地利用规划等都直接涉及地方政府的切身利益,此前因地方政府参与经济活动导致的招商引资热、批地热等惯性的行政方式也都是无法在几个月的短期内快速解决的。各项调控细则落实不能完

全到位,调控效果不能立竿见影,其实也都在预料之中。

说到底,冰冻三尺,非一日之寒。到了今天,哪有一轮调控风暴就能登时“玉宇澄清万里埃”的美事?

所以说,相比起所谓检查结论形势一片大好的结论,我倒宁愿相信一些地方切实反映出的调控瓶颈。我们也更期待,各地方能把存在的困难和问题如实反映出来,同时提出自己的解决建议,以便中央制定下一步的调控措施时能够借鉴,更科学合理地完成这次事关国计民生的调控大事。

第一现场

陆家嘴豪宅交易几乎停滞

□本报记者 柯鹏

随着“限外”细则越来越接近,上海浦东陆家嘴豪宅区的二手房交易几近停滞。“目前陆家嘴区域门店每月买卖成交只有几套,而其中大部分还是如东昌新村、东园一村这样的老公房,昔日被客户追捧的世茂滨江苑、盛大金磐一个月都很难听说有人成交一套。”多家房产中介公司陆家嘴分行的业务人员如是说。

据悉,目前陆家嘴区域自住型客户将视野向外转移,花木、源深板块的中高档二手房成为成交热

点。来自汉宇地产市场研究部的报告显示,位于世纪公园板块花木路上的香梅花园和源深板块的东柯花园成为自住人群优先考虑的楼盘。根据最新的成交价格来看,香梅花园全装修单价仅14000元/㎡左右,而东柯花园一套100平方米的2房总价才125万元,与陆家嘴豪宅区动辄2、3万元的单价和3、5百万元的总价有明显差异。在目前房地产市场越来越没有可操作性,自住人群选择性价格比高的楼盘满足自住需求更符合市场的发展规律。

虽然买卖停滞,但陆家嘴的

租赁市场没有受到太大影响,9、10月份依然保持着较好的势头。近期租金租赁成交旺盛,其2房租金已经降到5200元/月左右;次新房盛大金磐依然保持较高的租赁成交率,其优越的地理位置让该楼盘的月租金相对于同类楼盘仍高出2000~3000元/月。分析其中原因,汉宇地产分析师邵明浩认为,陆家嘴是一个国际化的金融贸易中心,虽然限制外籍人士炒房,但终究允许外国人在这里工作、生活,他们正常的居住需求仍然对区域房地产市场起到明显的支撑作用。

后期经营镀金产权式酒店

□本报记者 唐文祺

产权式酒店作为房地产业与酒店业相结合的综合性投资产品,往往以其开发商承诺的高回报率成为主要卖点。但问题是,目前国内的产权式酒店大部分具备市场无序、缺乏规范等诸项缺陷,导致对消费者的各种承诺无法兑现,从而产生众多纠纷。

业内人士指出,国内的产权式酒店开发者的观念并不成熟,大多忽略其软件配套、客户维护

及经营管理。与商业地产一样,后期酒店管理经营的重要性正在日益突出。

全球知名的酒店管理企业雅高国际集团进入中国市场以来,此次接手管理第一家产权式酒店,即位于海南省海口市的海南西海岸索菲特大酒店。一般来说,知名的酒店管理企业不愿意触及产权式酒店,因为产权分散的最终结果就是难以协调关系,使得管理行为无法顺利展开。

雅高集团认为,考虑到海口

市五星级大酒店市场的空间巨大,酒店客源稳定,且物业所处位置理想。最重要的是,开发商前沿控股只是出了部分产权,以大股东身份对酒店进行监管,从而解除了产权分散的最大忧患。

雅高集团的参与无疑将对酒店价值的提升起到重要作用,海南西海岸索菲特大酒店也成为国内首个冠以“索菲特”品牌的产权式酒店,后期经营为产权式酒店“点石成金”的发展理念正在成熟之中。