

上证第一演播室 特别节目

物权法六审草案删除70年后续费文字,但疑问仍在。



详见 C10

三林楼市调控中 显剑拔弩张

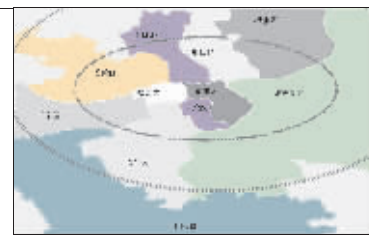
赶在传统旺季入市的尚东国际名园想在竞争中突围而出并不容易。



详见 C11

上海环线区域在售 新盘一周行情

“银十”最后一周,上海商品住宅成交“翘尾巴”。



详见 C12

“金九银十”十大谎言

【策划人语】

楼市的“金九银十”,实在是天凉好个秋!

往日的旺季胜景已然不见。尽管开发商依旧卖力吆喝,大多数购房者却不为所动。最新的统计数据显示,九、十这两个月,楼市成交量并未出现井喷,不少地方甚至出现了小幅回落;与此同时,房价依旧没有显示出盘整下跌的趋势,“缓涨”成了普遍现象。而对于结构、限外、税收、信贷、保障体系等方面的争论依旧不休,不少从个人或团体利益出发的有关言论,已经给市场带来了很大的混乱。

这一期的《上证·地产投资》就选取了当前楼市欺骗性较大的“十大谎言”,我们来为购房者们一一戳破。

正本清源,希望能还市场以本来面目。(柯鹏)

中介暗箱遭受打击 欺骗指数:★

□本报记者 唐文祺

俗话说,上有政策,下有对策。尽管直面二手房市场的政策频出,中介依旧挖空心思要钻空子。

利用阴阳合同避税已经可以说是司空见惯的事情,利用买卖双方信息不透明,不良中介还会采取不规范行为来窃取利益,以讨价还价的形式骗取差价也是手段。明明开价100万元的房子,中介却告诉下家需要110万。在经历一番装模作样的“争取”后,表示可以在105万元的价格成交,但由于需要“感谢”某个帮忙的关系人,其中要给两万元“好处费”,这部分钱就流到了中介口袋。

在目前中介行业的洗牌过程中,良莠不齐的现象将在一段时间内存在。对于房地产交易过程中不规范行为的整顿,是今年宏观调控以来的重点。继今年7月份三部委发布《关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知》之后,为期一年的房地产交易秩序专项整治活动又在全国范围内展开,“现金收房”等违规行为被明令禁止。杜绝市场中的不规范操作行为,健康中介环境,才能避免一些房地产中介通过不正当手段来弱化房地产调控的效果。

10 银行信贷严格控制 欺骗指数:★

□本报记者 李和裕

在新一轮房地产调控号角吹响之时,银行业也表示高度关注房地产信贷风险,一边是54号文要求从银行信贷和房地产信托等方面进一步收紧房地产开发、土地储备等贷款的发放,一边是银监会提出进行房地产假按揭、土地储备贷款及按揭贷款等三项专项检查。

在中央精神的要求下,各地的多家商业银行也表示,房地产类贷款已经严格收缩,甚至部分基本叫停。但在中央三令五申严控房地产类银行贷款风险背后,一些“外紧内松”的迹象仍在显露,如向大型房地产企业放开信贷,对地方政府信用担保过度信赖,甚至多种地下贷款中介暗箱中流行等。地方商业银行打起的“小九九”令人担忧。

业内人士指出,几年来,房地产业高烧不退使房地产金融风险不断累积,随着房地产调控“组合拳”的不断打出,局部地区出现信贷风险的可能性不是没有,更严重的情况甚至要到房地产退潮时才能被发现,那时就悔之晚矣。



楼市发展的真实方向,购房者还要再辨一辨 资料图

□本报记者 于兵兵

房价:大跌 欺骗指数:★★★★★

“金九银十”是传统地产旺季,今年却是另外一番景象:部分城市的楼市成交量开始下降,百姓感觉房价依然坚挺。来自各方面的统计数据却在高调宣传价格已经回调,以示“调控效果初步显现。”更有数据称,房价已经大跌。谁的话更可信呢?

据刚刚发布的国家统计局数字,今年前三季度70个大中城市的房屋销售价格同比上涨5.6%,涨幅回落了2.4%。专家表示,涨幅回落与房价下降概念完全不同。涨幅回落说明还在涨,只能是调控初步见效。况且这是与房地产市场火爆的2005年相比,而北京、深圳等个别城市的房价依然保持同比10%左右的幅度持续上涨。

上海这边,虽然部分楼盘出现降价促销,甚至出现宏观调控前后四个月房价下降25%的说法,但是购房者大多反映,中心区域的楼盘价格依旧高悬不降。二手房市场更因为个税政策的影响直接导致更多购房者望价而却步。

专家介绍,不以同一区域甚至同一楼盘的价格走势判断,而仅依靠城市销售均价并不能全面反映房价真实情况,特别是一旦有大量保障性住宅充抵市场,更会造成房价大幅下降的假象。“限外”和“结构”新政迟迟不能贯彻到位的影响,也让部分地方的楼市调控效果的真实显现有待时间。

走势:连涨 欺骗指数:★★★★★

最近一段时间,也许我们

听到的最令人惊讶的口号就是“地产大牛市有望持续20年”的判断。

在日前举办的“2006年中国地产金融年会”上,与会者在肯定了今年房地产新政初见成效的同时,普遍认为房地产业牛市还将延续未来20年,房价也将平稳上涨。

对于处在宏观调控紧张关头的中国楼市,这一判断还真难辨真忧。

与会人的理由是,中国大量城市仍有15至20年的快速发展势头,外资对中国市场的直接投资和金融支持热情不减。而另一边,根据各官方媒体的房地产报道,在税收、限外、住房比例、土地供给等多方面调控逐步到位后,房地产开发投资与销售价格涨幅小幅回调自然是政府彰显调控效果的依据。那么,如果未来一段时间以此为目标,持续20年牛市的说法又从何而来?

“当全国不再唯GDP增长论经济成绩,而是以社会和谐发展,甚至国民幸福指数作为重要评判依据时,这种鼓吹究竟在引导什么?难道市场就将一直火热下去?”一位上海市民翟先生表示自己的疑问。

成交:回暖 欺骗指数:★★★★

价格降了吗?楼盘真的热销了吗?这两个问题的答案最能解释房地产市场。“金九银十”的一些一线城市,似乎很难找到准确的答案。

10月份,上海接连传出某些楼盘连夜排队购房的消息,一些当地媒体惊呼楼市回暖迹象的到来。“在这些热销楼盘中,有一些确实有开发商自己炒作的嫌疑,甚至找人排队制造热销假象。但是另一些品质

较好的楼盘,价格又开始或明或暗下降,就是用来吸引很多刚性需求的购买。”上海凯宏开发公司副总经理陈申军介绍。

“上海楼市现状仍十分繁杂。”一位房地产研究人士称。“当3成的成交量属于配套商品房成交,当市中心可售房产越来越少,周边房子却大量空置,楼市整体越来越无法用简单的热销或滞销来概括。”

结构:落实 欺骗指数:★★★★

在今年房地产调控风暴的旋涡中心,一个最具戏剧性的政策不得不提,那就是“70/90建90平方米小户型”的住房结构调控新政。然而,进入了“金九银十”的开发商们在实际项目操作中仍一头雾水,购房者面对不同的市场说法,也是求证无门。

“我们的两个项目土地早已经拿到,但规划审批至今无法通过。就是因为连政府也不能吃准如何要求其住宅结构比例。”一位外资房地产代理人称。尽管所谓的住房结构比例调控地方细则在10月初已经在当地出台,但是笼统的“严格执行相关37号文件(结构调控)政策”的说法仍令市场颇感迷惑。

“目前每个新出让地块的比例要求是比较明确的,而政策出台前拿地的项目现在如何处理就麻烦很多。”上述代理人称。“从6月开始,一些项目的审批手续受比例要求不明的影响,已经连续三个月受阻,再加上北京冬天工程停工,大量本该在今年内推出的商品房供给将推迟到明年年中。这也是导致北京房价持续上升的重要原因。”北京一位开发商表示。

5 房地产业没有暴利 欺骗指数:★★★

□本报记者 柯鹏

“房地产业根本不是暴利行业。”当不少城市的房价已经脱离普通购房者的承受力范围,这种言论必然激起骂声一片。

10月底,著名的任志强先生以如此的“豪言壮语”打破了这段时期的死气沉沉。他指出,2004年全国经济普查报告中房地产业的利润率仅6.7%,不管是净资产回报率还是销售利润率都在7%以下,在全国普查的16个行业中销售利润率排在第7位,仅为中游水平。开发企业受法律保护,没有必要,也不应公布自己的成本。

2004年,我国不少大城市的房价同比至少涨了30%,翻

倍也有出现。这样的情况下,开发商的利润仅仅是可怜的6.7%?这样的“谎言”一出,市场当然不给情面。中国社科院金融发展研究室主任易宪容就表示,信息的公开透明是底线,商品房定价需要接受公众监督。易宪容甚至表示,“房价过高已经是一个常识问题,到了不需要用数据说话的地步。”复旦大学房地产研究中心主任尹伯成也表示,房地产业的暴利是大家公认的,这样的暴利与目前提倡的构建和谐社会背道而驰。

试问任志强先生及其背后的一些开发商们,房价翻了几番还是没有暴利,那么早几年房价还不算高时,你们是开高堂,做善事,一直干亏本买卖吗?

6 个税严惩防止规避 欺骗指数:★★★

□本报记者 唐文祺

强制执行二手房个人所得税的政策,使7月底的全国二手房市场,一度掀起抢购过户避税高潮。

据相关规定,个税有两种计算方式,一是转让收入减去房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用后,征收20%的所得税;而对于未提供完整、准确的房屋原值凭证的,无法正确计算房屋原值和应纳税额的住房,才实行核定征税,分别按普通住房、非普通住房转让收入(交易总价)的1%、2%征税。

如果严格按照国家税务总

局文件执行,20%的个税将会增加二手房交易成本,这也是导致在实施大限之前纷纷过户的主要原因。但是这两个月的真实情况是,即使在相关细则出台之后,各地的具体执行情况也不如当初设想那般。

在最初的适应阶段,各大城市基本还是先行争取按照20%所得率征税,但随后基本是由客户自由选择纳税计算标准,即可以按照20%缴税,也可以总价的1%或2%来缴税。由于后者的缴税额一般少很多,所以大部分卖房者都选择了后者。与此同时,假赠与、做低房价等逃税方式也在屡屡出现,新税制已经遭遇不小的考验。

7 外资炒楼基本受阻 欺骗指数:★★

□本报记者 柯鹏

“限制外资炒楼”的政策虽然是7月出台,但是“金九银十”却一直遍布这类传言,搅动着脆弱的市场神经。

“北京暂停外资购房”、“上海浦东等区暂停过户外资房产”这类报道最终被证明是事实,“送件还是可以的,审批却基本还是停止。”不少中介透露。然而,业内外关心的这些大城市的“限外”细则何时出炉却始终没有答案,此前的各类即将出台的消息已经被时间一一否定。

与此同时,“限外”的对象们却依旧活跃。这两个月的外

资机构投资者们依旧大肆加码投资中国楼市,“基本受阻”说不攻自破。中国香港的长和系、新加坡的嘉德置地等都有新的大宗收购。

“应该说,曾经成为楼市一大炒作主力的外来个人投资已经逐渐淡出市场,毕竟政策的心理作用还是很明显,大多数海外人士不愿意轻易冒违规风险,更对市场表示观望。同时,机构投资者出于对中国楼市发展远景的看好,依旧愿意大笔注资。在中国成立合资公司或者在境外股权投资等成为常规的规避政策的做法,只是多办一些手续而已。”易居中国研发中心专家表示。

8 限价房入市传福音 欺骗指数:★★

□本报记者 李和裕

在此轮房地产调控中,“限价房”概念被重磅推出。面对中央提出的要求,各大城市也纷纷表态,抢着上马。然而,事情的发展并没有想象中顺利。

先是广州在8月初率先推出限价房用地,但却引发轩然大波。对位于城郊开发区的2幅住宅用地,广州房地部门要求房价不得超过6000元/平方米。可业内人士发现,地块周边市场住宅均价不到5000元/平方米,与其说是“限价”,不如说是“抬价”更为确切。

后又有北京的6幅限价房用地,入市时间从9月初拖到近

期才陆续登场。并且,就算土地落实,限价房依然“盖头难掀”,因为购买资格、上市时间和销售价格都未最终确定。

还有上海,至今没有明确的限价房概念,倒是一年多前曾轰动一时的“两个1000万”工程,推出了限定购买对象的中低价商品房,颇有类似今天的限价房。而在调控至今的两次开闸放地中,也没有触及限价房用地。

业内人士看来,限价房遭遇“流产”并非个案,自浙江宁波2003年在全国首推限价房后,大连、青岛等地在具体执行中也都遇到一定难度。如今被写入调控新政的限价房能否赢得民心,需要一个过程。

楼市评弹

过度颠覆的恶果

□柯鹏

开弓没有回头箭。若是回头,伤的便是射手。

最近一周的房地产市场,总有让人走上一小段回头路的感觉。

土地市场是近期最大的热点。北京、上海、广州都有大幅地块出让,其中不乏“地王”涌现。然而,最引发市场骚动和关注的,却是这些地块出让中涌现的个别极富争议的不好现象。

在北京,首个“限价回购”地块前天揭晓归属,与之前很多猜测刚好契合的是,原先的一级开发商的关联企业轻松摘牌,也由此据说省下了大约2亿元的回购成本;在上海,曾闹得沸沸扬扬的60亿元天价“地王”出让事件嘎然而止,而对外宣称的理由仅仅是所谓“技术原因”;在各地公开的土地招投会上,更是出现媒体统统被拒之门外的理由,却是“上级要求,提供身份证和介绍信的方可放行。”

我们的土地市场经历了不少的曲折,走向完全的“招拍挂”并不容易。这项制度一向以公开、公平和公正闻名,被誉为市场的天平。一旦一切都不可对外公开,一旦个别地块沾染上权利寻租、房价转嫁乃至内幕的传闻,一旦托高房价的骂名如影随形,这样的称赞还是公允?这样的倒退是否难免?难怪就连地产大亨潘石屹也在感慨,“中国的土地市场已经走到黑暗和光明的十字路口,两种道路的对决已经到了关键时刻。”

其实,虽然国人向来以恪守传统闻名,思维有定势,但是,我们对于跳出传统框子的东西也不是必然否定。就像我们大致认定江湖豪客都是虬髯客那样的打扮,风尘三侠里也允许红拂女的存在;我们相信英雄无泪,但也肯定所谓“无情未必真豪杰,怜子如何不丈夫”;我们认定读书人有追求、有底蕴,但也常有“仗义每多屠狗辈”的感叹。

大多数时候,对于适当的不合规矩,适当的后现代式解构和颠覆,社会是宽容的,大体是认同的。

关键的问题是,真理的是与非,事实的黑与白,趋势的进与退,这样的原则问题必须有个体和确定的立场,土地市场的发展方向就是这样一个问题严肃的话题。曾经诞生了无数“暗箱”操作的协议出让土地方式在2004年操作后,以“招拍挂”为代表的市场化公平竞争的方式已是众望所归,妄图利用技术的不完善继续“夜行”,必定是不得不偿失的。

过度颠覆,没了原则,就要付出代价了。

上证上海房产指数(上海)

区域	指数	涨跌幅
全市	1026.5点	↑0.26%
内环内	1031.6点	↑0.12%
中环内	1037.9点	↑0.71%
中外环	1019.5点	↑0.24%
外环外	1018.2点	↑0.33%