

十大热门词

触动 2006 中国楼市

(上接 C9 版)

刚性需求

引爆点:矛盾

□本报记者 于兵兵

入选理由:百姓的目光在直视房价的涨跌。面对这一终结问题,专家感慨,大量刚性需求在全国范围内普遍存在,仍旧是供需博弈中导致房价阶段性上升的核心因素。

目前,全国有多少住房买卖属于刚性需求确实无法统计。因为其涉及全国的城市化进程、各地外来人口就业特点、各地住房体制改革的历史遗留等多个繁杂要素。无论调控怎样打击投机,买房仍然是各地居民生活内容中的重要一环。

律师王先生刚刚从北京调到上海工作,已经打算和上海女友结婚的他目前正四处寻找合适的房源。以单价 9000 元/平方米、总价近百万元的预算,王先生要想在上海市中心地区买到房子几乎没有任何可能。“现在在我看好的地段离淮海路的工作单位都有一个半小时的车程。”王先生颇有些无奈。

尽管知道楼市调控已经开始,房价或有下降空间,但在王先生看来,上海房价短期内大幅松动的可能不大。“听专家说,因为青浦、松江、南汇等周边地区房子供大于求,房价会下调并波及中心城区。但是我可等不了那么久。”王先生笑称,“买房是迫切的事情,也许我就是所谓的刚性需求吧。”



来自中原地产、信义房屋等中介机构的工作人员介绍,目前买房人多是自住性质的刚性需求。“结婚用房和改善型购房占了主要部分,也有部分动拆迁户在重新购置新房。”中原地产一位分析师介绍。

在以供需决定价格的市场经济环境下,需要者挺住不买,还是售房人挺住不卖,直接决定了房价的走势。分析师介绍,目前大型开发企业不缺钱,因此他们的一手楼盘很可能挺住不降价,即便交易量锐减。相比之下二手房市场的炒房人可能受资金压力影响降价抛售,但是目前看来资金链紧张的炒房人还是少数。另一边,大量存在的刚性需求显然已经阶段性妥协。

“北京的房价之所以久控不下正是因为刚性需求实在是太大了。”全国工商联住宅产业商会一位负责人称。而目前北京、上海、深圳等地受结构比例调控影响而大批没有通过规划审批的项目可能延迟上市,这也可能导致到明年上半年住宅供应进一步紧张。

反腐

引爆点:暗箱

□本报记者 于兵兵

入选理由:在入选的十大热门词汇中,“反腐”是最新鲜的,也是最惹眼的。这个词,彰显着中央坚定的调控决心,也承载了我们购房者更多的安居期待。

北京首置置业老总协助调查、上海社保案、各地与土地有关的政府官员腐败案件频频曝光……至此,一向有着“灰色交易”高发地带的房地产市场风声鹤唳、草木皆兵。“还能接电话就好,就是还没事。”这样的调侃,一时成为一些房地产开发商互相问候的新鲜用语。

反腐风暴来势汹汹。更有一些房地产专家称,在房价调控、结构和土地调控之后,反腐很可能成为引领第三轮房地产调控的重心之一。这次中央的决心和力度不容置疑。

在普通百姓眼中,一些贪官和不法开发商勾结,扰乱了房地产市场,隐瞒了暴利,是导致楼市失衡的重要原因。当社保基金通过各种关系渠道流向楼市,当违规用地、违规建房等频频上演,当开发商隐瞒利润、偷逃税款成了常态,其背后的暗箱操作让人顿足。近期更有南方媒体数字称,楼市灰色成本占房价 4%,也就是 100 万元的房子,老百姓拿出了 4 万元为不法的好处费买单。

在此背景下,中央政府大力的反腐举措大快人心。但是,更多市场人士提醒,不应将单个腐败案件的查处寄予过大的关于调控效果的希望。“我们不能指望单个案例能够解决深层的体制问题。楼市的健康发展从根本上看是包括住房保障体制、税收体制、土地利用机制等众多体制性问题综合作用的结果。”上海楼市境外人士专刊主笔蔡为民称,从这一点,楼市调控和反腐行动都仍然是任重而道远。

住房保障

引爆点:责任

□本报记者 李和裕

入选理由:房价越来越高、户型越来越大……房地产市场近年来的走势让不少中低收入家庭“居者难寻其屋”。在今年的新一轮调控风暴中,有关住房保障体系的建设又被推向新高度,各级地方政府也开始意识到这是他们必须肩负的责任。



住房保障并非是新概念。在 1998 年我国实行住房商品化时,国务院就发布了《关于进一步深化城镇住房制度改革、加快住房建设的通知》,明确“最低收入家庭租赁廉租住房;中低收入家庭购买经济适用房;其他收入高的家庭购买、租赁商品住房”的思路。转眼 8 年过去了,在各城市商品房市场发展火热的背面,却是住房保障政策的落实不到位甚至是在某些地方的扭曲化。

今年“国六条”出台前,建设部公布的“70 个地级以上城市尚未实施廉租房制度”的消息,给不少城市低收入家庭的居住梦泼了一盆冷水,更给那些政令不畅、执行不力的地方政府敲了一次警钟。如今,各大城市已相继公布了各自的“十一五”城市住房发展规划,一个共同的特点是增加了住房保障方面的力度。在这次各大城市的住房规划中,面向大众阶层的中小户型和经济适用房成为了住房供应的重点,廉租房的加大建设也得到明确,这表明政府在落实住房保障方面迈出了新的步伐。

不过,业内人士还是强调,政府部门尤其是各地方政府是负有保障其居民基本居住权利的义务的,如今建设部等多部门又对住房保障工作提出了新思路和新要求,先不谈相关政策的优劣利弊,切实强化责任意识是地方政府首要的目标。

“建立住房保障体系、健全住房保障制度是宏观调控的当务之急。”中国指数研究院华东分院副院长陈晟表示,“有关住房保障产品的研究目前显得比商品房更为重要,但中央政府为住房保障破题毕竟只是给出一个‘纲’、一个指导原则上的统一,关键还要看制度的执行。”

易居房地产研究院发展研究所所长李战军则表示,在住房保障方面,首先是我们的政府职能面临着从经济开发向社会服务性质的改变,同时也不要只是空喊目标,而是应该实际行动起来。

个税

引爆点:强征

□本报记者 唐文祺

入选理由:二手房交易“个税强征令”的最终发布,就像一出播放了 12 年之久的悬疑连续剧,终于等到了结尾。不过,这样一个曾在当时引发市场强烈波动的政策,到如今也已经云淡风轻。

今年 7 月 26 日,《国家税务总局关于住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》(108 号文)突然现身,也就是说,二手房交易个人所得税终于下达了一纸“强征令”。

可能是市场等待了太久,一下子,大悲大喜的心理感受在这一刻释放。用网上流传的“黄健翔版个税解说词”来说,就是“契税、印花税、营业税、个人所得税在这一刻再一次灵魂附体,个人所得税代表了老百姓一直以来的寄托和希望,在这一刻它不是一个税在战斗,它不是一个税!”

一时间,全国各地楼市的房地产交易中心人满为患,赶在正式强征之前避税的交易进行得如火如荼。上海房地产交易中心挤满了赶在 8 月 1 日前加紧过户的人;北京二手房市场集中过户的现象同样明显,来自各家中介的统计数据表明,当天申请办理加急过户的客户数量比平时日均过户量增长 5 倍,有上百套之众。“那个时候,我们公司里负责权属变更的工作人员全派出去了。”一位中介门店负责人说道。而天津市二手房交易同样出现爆发,数字表明,7 月 28 日至 30 日的短短 3 天时间内,当地二手房产权交易量是平时的 3 倍。

有意思的是,为期 5 天的避税大战刚刚结束,强征开始首日,各地二手房市场便瞬间从沸点降至冰点。北京二手房市场的当天过户量仅为避税大战日均交易量的 1/12,前后相差悬殊。而上海二手房市场同样冷冷清清,上海中原地产一家分行经理回忆说:“前几天几乎忙疯了,后来一下子冷清下来,倒真有点不习惯了。”

随着各地楼市细则的相继出台,本来前期低价抛售房源的房东开始后悔。在一些城市的细则中都有采取对交易全额征收 1% 至 2% 税率的方式——本来是变通之策,最后却成为钻空子的机会。“本来还以为铁定会按照所得的 20% 强征呢,想着怎么才能省掉几万元成本,结果细则一出来,看到可以按照总价 1% 纳税,相比之下,我少赚的那部分才更不合算呢。”一个炒房者很坦率。



汤臣一品

引爆点:天价

□本报记者 柯鹏

入选理由:这座上海黄浦江边的天价公寓楼盘以 11 万元/平方米的天价成为中国内地最贵的房子,虽然一年多来只卖出去两套公寓,但一时间还是聚拢了无限人气。然而,成也萧何,败也萧何,高不可攀的天价也就此成为这楼盘不断被舆论漩涡包围的导火索。

涉嫌虚买虚卖、传闻遭受稽查、房价高达地价的 26 倍……这些传言或事实总是围绕汤臣一品,人们对于汤臣一品的质疑归根到底其实只有一点——这个位于上海顶级地段、自认为顶级的楼盘究竟值不值这个价钱?

2005 年开盘以来,8 个多月的零成交记录曾让大部分市场人士认定,汤臣一品的价格绝对被高估。然而,到了今年下半年,汤臣一品终于晃悠悠以 1.3 亿元和 6900 万元的天价,卖出去两套公寓的时候。原本以为可以平息的质疑声不停反涨,更多的人加入到“声讨”的行列。

先是不久人质疑汤臣集团耐不住“卖不出”的窘迫,上演了一场“左手转右手”的自买自卖闹剧;再就是有媒体称,汤臣一品因为虚假买卖遭遇税务部门稽查……

这些不利传闻让汤臣集团如坐针毡,随后不得不正式出公告辟谣,期望能最大限度减少影响;但是,随后一枚重磅炸弹却炸得汤臣一品结实结实。

据内部资料,按汤臣一品 142000 平方米总建筑面积计算,汤臣一品十多年前的楼价应该是 4225 元/平方米,是现在出售均价 11 万元/平方米的 3.8%。也就是说,汤臣一品的房价是此前的楼价地价的 26 倍——暴利争议由此而来,并且越来越不能止息。

汤臣集团总经理徐彬曾有名言,“我们出身是做电影的,为什么成龙可以有千万美元的身价,那就是因为他国际巨星。”

按照徐彬的理论,汤臣一品同样是拥有顶级“明星身价”的楼盘——物业位于上海市中心位置独一无二,具有绝对的收藏价值。徐彬甚至将汤臣一品等同于“古董”,表示未来绝对具有足够的升值潜力。

但是,就连瓷器也还有官窑、民窑之分,官窑的几百万元,民窑的也就几百块。汤臣一品即便坐拥浦江,难道就能肯定是传世的精品了么?



蒋玉磊 摄