

### 搅动中国楼市的争议性话题

调控洗礼下,有许多问题受到市场的议论与思考



详见 C10

### 上海新房市场 供应激增闯年关

开发高年底冲刺,上海商品房住宅供应量增加 56%



详见 C11

### 上海二手房市场 年底有所回暖

卖方不松口,上海二手房住宅挂牌均价涨至 1.3 万元



详见 C12

## 聚焦楼市年终盘点(三)

# 2006中国楼市十大争议话题

### 【策划人语】

事不辩不明。话题代表观点,观点来自立场,立场决定行动。第三期的《上证·地产投资》年终特辑,我们精心收集,为您带来了这一年轰动楼市的十大争议话题。我们始终认为,话题的深度和广度不在于话语权掌握在谁手里,不在于哪一利益方更为强势,而在于这些话题事关多少人的切身利益,事关楼市发展的方向,事关国计和民生;话题的重要性也不在于证明了谁对谁错,谁该被谴责或赞扬,而在于真理越辩越明,理想的实现始于争辩后的行动。希望我们的楼市,能在这些思想的碰撞中,产生理性的火花。(柯鹏)

## 话题 1 房价上涨谁之过?

争议点:调控源头

□本报记者 于兵兵

到底房价能不能降下来?这是个问题。而调控进行了大半年之后,这似乎成了越来越难解的问题。

无论一些专家如何撇清房价与楼市本质的关系,仅凭其关系国计民生的重要性,百姓与业界对此的不断追问就不无依据。近期,中国房地产泡沫说的始作俑者谢国忠再曝惊人观点:中国房价明年将进入调整期,2008年或2009年将进入谷底。

“我们明天在电视台举行的房产讨论就将驳斥这个观点。”上海一位房地产专家在消息传出的第一时间向记者表示。来自学界和业界的不同观点如此针锋相对。面对每天海量的楼市信息与观点,购房者想不做到“一头雾水”,似乎也难。

关于房价的核心争论在于降还是不降。目前,大多数学者认同的观点是,不应以城市均价论价格走势,而是应比较同一区域甚至同一楼盘的价格。比如上海周边城区因供给过大而出现滞销已经是不争的事实,这一区域的房价必然走低。而市中心土地资源的稀缺性明显,供给缩小,长期

来看,房价上涨仍是必然趋势。供求决定房价,这一点从北京的经验最可得知。目前,北京众多房地产开工项目受政策影响审批受阻。加上原本的土地供给并不充裕,导致了北京房价的一路上涨,涨幅在近几个月以来领先于全国大多数城市。看来,“以供控价格”的传统规律仍是最有效的控制房价的措施,这一点在目前的房地产调控政策中,我们似乎难观其效。

关于房价的另一个争议焦点是“能否将价格作为调控目标”。“将政府的住房保障工作做好才是解决楼市矛盾的重心。以房价作为调控目标是根本错误的。”上海易居研究院李战军称,在宏观调控之初上海某电视台举行的楼市观点争辩中,来自北京和上海两地的专家学者意见截然对立。中国社会科学院金融研究中心主任易宪容以“国民房价收入比远高于其他国家”为由,高声“叫跌”,一度被众多网民视为为民请命的勇士。而上海一些专家语出犀利,同样高调反对将楼市的市场属性与政策属性混为一谈。

“市场化住宅的房价是市场行为,我们到底该如何约束?”质疑依旧存在。



调控吹响楼市发展新号角 史丽摄

## 话题 2 调控作用发挥几何?

争议点:“空调”之忧

□本报记者 于兵兵

“调控”莫变“空调”的说法是近期楼市的又一个热门词。如何评价和理解房地产宏观调控的政策效果,对于确定未来调控方向,引导社会思路,有重要的意义。“房价依旧涨”——这是采访中大多数百姓对调控效果不甚满意的依据。

“二手房个人所得税增加后,大多数二手房价格不降反升,将税收成本加到房价上是房东最直接的反应。”在上海,一家房地产中介门店经理介绍,这一现象基本适用于市中心大部分区域的二手房市场。一套一年前单价 12000 元/平方米的楼盘,现在的单价是 14000 元/平方米。

一手房市场,虽然上海等地一些楼盘变相促销,但大多数有资金实力的开发商选择捂盘不售,即使是全部建好的现房,开发商都以“房产证没办好”为由拒绝开盘。“好像是在等轨道交通建好后调高价格开盘。”浦东一位意向购房者王先生称。他看好的楼盘位于浦东东北部,当年 3000 至 5000 元单价的房子,目前售价 10000 元/平方米以上。“据开发商说,前几个月开盘的那几栋楼现在基本卖完了,没剩几套,但是我们看不到有什么入住的迹象。”

尽管国家对房地产销售流程已经出台了管理要求,防

止开发商捂盘惜售。但是显然,这些隐性的做法在市场并未完全消失。

对于这些调控无效的说法,不少专家提醒消费者应长期观察。“会有越来越多的楼盘承受不住资金压力,抛盘降价。”唯一矛盾的是,抛盘出现的周期会有长有短。“比如上世纪 90 年代初那次楼市调整的经验,一些资金实力较强的香港房地产商可以挺住五年不降价,宁可不售。”如此看来,我们需要静观的,只是消费者的刚性需求能挺过五年,还是开发商的资金实力能挺过五年的博弈。“另外,调控政策性质不同,效果显现的周期也有所不同。”易居研究院信息中心副总监于丹丹提示。

半年以来,来自中央九部委的各类房地产调控政策共 13 个之多,包括信贷、土地、结

构、税收、住房保障、市场秩序整治等众多内容。其中,税收政策的效果最为快速明显。

“虽然短期来看,税收导致房价成本上升,但也卡住了交易量这个重要环节。一旦效果停滞,就可能造成卖房一方降价促销以回笼资金。”专家表示,而由于土地、结构、住房保障等涉及楼市根本制度和深层矛盾的调控工作目前仅是刚刚展开,专家表示,这些政策的效果显现将在未来 1 至 2 年内。届时,保障类住房、经济型住房大量上市,楼市结构、房价等才有可能进入全面调整阶段。

“这个调整不是说目前卖 15000 元/平方米的房子肯定会降到 10000 元/平方米,而是各种需求层次的人都可以找到适合自己居住的房子。”专家称。

构、税收、住房保障、市场秩序整治等众多内容。其中,税收政策的效果最为快速明显。

“虽然短期来看,税收导致房价成本上升,但也卡住了交易量这个重要环节。一旦效果停滞,就可能造成卖房一方降价促销以回笼资金。”专家表示,而由于土地、结构、住房保障等涉及楼市根本制度和深层矛盾的调控工作目前仅是刚刚展开,专家表示,这些政策的效果显现将在未来 1 至 2 年内。届时,保障类住房、经济型住房大量上市,楼市结构、房价等才有可能进入全面调整阶段。

“这个调整不是说目前卖 15000 元/平方米的房子肯定会降到 10000 元/平方米,而是各种需求层次的人都可以找到适合自己居住的房子。”专家称。

## 话题 3 房地产金融路在何方?

争议点:融资瓶颈

□本报记者 于兵兵

当土地成为房地产业的命脉所在,当地价一高再高,融资就成了开发商能否在这个行业生存的根本。

近段时间以来,开发商在资本市场的动作如此频繁,让我们看不出这是在 2004 年才开始大范围涉足资本市场的已一个行业。“我们刚从杭州回来,为一家开发商做 A 股上市的前期准备工作,现在计划已经上报证监会,就等批复了。”申银万国一位投资分析师告诉记者。据他介绍,目前希望通过各种方式在资本市场融资的开发商为数众多。“今年房地产投资低迷,但股市火了。开发商登陆资本市场的迹象却越来越明显:直接上市、借壳上市、短期融资债券、高级票据、定向增发等等,真是应接不暇。”

据本报在 9 月份的统计,调控开始后的 3 个月,全国通过借壳方式上市的房地产企业超过 30 家。最简单的做法是把优质的

房地产项目注入上市公司,后续可能增发、更名,一个房地产开发商的借壳上市之路至此完成。另一边,已经上市的万科、金地、世茂等房企巨头也没有停止融资脚步,最近一个月,大型房企在资本市场的融资额粗略估计在 200 亿元人民币。

一个有趣的现象是,曾经在去年被高调推广的两种开发商融资方式在今年受挫。即 REITs 和房地产信托。大连万达等企业香港 REITs 上市受挫,国家出台新的房地产信托说法,申请信托业务的门槛被大大抬高,自有资金比例 35%,国家二级开发资质等。“满足了这些条件,我们完全可以从事银行信贷。”一位开发商称信托已经成为极少被选择的融资方式之一。

“条条大路通罗马”,在金融市场日渐开放,融资途径逐步丰富的中国市场,这句话对于急于找钱的大型房地产开发企业来说是应验的。但是,并非全部的开发商会在此间受益。受到央行紧缩房地产业银根的制约,大部



开发商股市融资忙 新华社图

分的中小房地产企业无法从银行顺利拿到开发贷款,而大的开发商因为信誉与实际的项目质量和还款能力评估都被银行广泛认可,通过高额授信方式与大型房企实现了战略联盟。

所幸的是,今年的股市给了中国房地产企业一个新希望。“股市牛市迹象已经显现,大量投资者恢复信心并积极追捧,希望这能为开发商带来‘救命钱’。”一位开发商称。

## 话题 4 房地产成本是否应公开?

争议点:房产暴利

□本报记者 柯鹏

有关于房地产开发成本是否应当公开,房地产业是否存在暴利的话题,从年头争到年尾,争议方几乎涵盖了所有的楼市相关利益体。你方唱罢我登场,闹得沸沸扬扬,答案却还是难有定论。

就在两天前的下午,凤凰卫视“一虎一席谈”栏目录制了一档“是否应该公开房屋成本”的节目,邀请了任志强、易宪容、于凌慧等名人作为现场嘉宾。任志强先生依旧无所畏惧、语出惊人,他说:“开发商公开成本,就如同让开发商公开自己老婆的胸部有多大。”此语一出,满堂哗然。任志强这样解释,房价成本不公开,应该分为两类,

一类是公房,比如廉租房,经济适用房等政府补贴性住房;一类是普通商品房。公房的房价成本是可以公开的,而普通商品房不应该公开。

易宪容却依旧针锋相对:“房地产开发商应该公开房价成本,不管是公房还是私房。”“中国是公有制为主体的国家,土地是公有的,因此开发商以此生的产品就应该是公开的,消费者有知情权,更有监督权。”

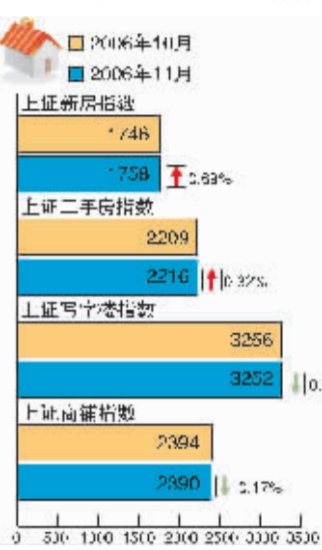
这两位楼市风云人物的争论从年头开始,直到年尾,估计明年也不会分辩出来个“谁对谁错”。此前,广东省政协委员提出开发商应该公开房价成本,但是随后广东省建设厅以保护企业的商业秘密为由,否决了这一提议。随后,一场席卷整个

楼市的争论就此展开。

仔细看来,这场大争论之中,地方政府、开发商基本属于否定派,学者、购房者则大多赞成“公开论”,一时间争议不断。而隐藏在这场成本之争的一个更大的症结是:房地产业到底是不是个暴利行业?如果扯掉了房价成本这块开发商的“遮羞布”,是不是能彻底清理这个行业的暗箱操作和腐败温床?

其实,如果没有相应的政策硬规定,这样的争论很难有个结果,对于房地产市场本身也难说立刻有切实的帮助。但至少,这可以让购房者改变对于开发商的过度依赖,给自己一个楼市理性回归的信心。(下转 C10 版)

### 上证房地产 11 月指数



张大为 制图

### 楼市评弹

## 等待和希望



□柯鹏

“Tomorrow is another day.”(明天又是新的一天),《乱世佳人》的结尾,命运多舛的费雯丽站在树下迎向阳光,说出这一句。

时近年关,年年有政策、今年特别多的政策调控年,房地产市场又开始了例行的年终总结报告。专家、机构纷纷粉墨登场,对明年的市场走势发表高论。

一为唱衰论。  
“中国房价高涨主要是受资金推动和地方财政政策的影响。中国房价明年将进入调整期,2008年或2009年将进入谷底。”著名经济学家谢国忠再次抛出惊人观点。

一为政策论。  
中国社会科学院金融研究中心研究员易宪容认为,2007年的房地产市场仍然是一个政策市场。这种情况在短期内无法改变。2007年房地产市场的变化就在于政府对房地产市场的了解与判断,在于政府还会推出什么样的政策。

一为买房论。  
中大君融投资的毛丹平博士表示,对中国老百姓而言,人民币升值是把双刃剑。那些采购境外产品或者出国留学、投资的人以及拥有投资性房产的人将从中受益。而无房族则可能在人民币升值中受害,因为房价大涨,人们的购买力相对而言大大降低。

纵观这些言论,房地产市场的形势似乎正在变得乐观。至少,很多专家是认为房价要降了,政策还要出了,买房是应该的了;至少,一直喊着“房价会一直涨上去”的任志强们没有再发对立的言论;至少,明天似乎又是充满希望的新的明天。

然而,翻回日历到一年前的今天,我们有些错愕的发现,这些论调原来早已有过;再翻回去 365 天吧,差不多也是如此。难道,专家们真的只是不错的心理医生——知道购房者企盼买房的焦急心情,知道买不起房的人需要安慰,一直在描画美好未来,一直在给我们治疗心理创伤呢?

合理的希望和适当的等待真是美妙的滋味。《基督山伯爵》的结尾就说,人类的一切智慧是包含在这两个词里的,“等待”和“希望”。然而,请注意我加在这两个词前面的定语。毕竟,不合理的希望会是奢望,过长的等待则是令人绝望。

《基督山伯爵》没有一个喜剧式的结局。当我们年年听见专家贴心的安慰,却仍日日见到楼市“涨声”依旧时,这次欣慰的等待和希望,迟早会慢慢变味的。