

年终特辑盘点
2006中国楼市

孙宏斌、售楼小姐、租客
……表情各异的楼市典型面孔



详见 C10

上证第一演播室
特别节目

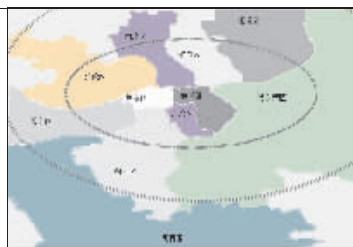
业内人士支持推广小户型及对大户型征收保有税



详见 C11

上海环线区域
在售新盘一周行情

商品房日成交创新高
难改楼市整体低迷形象



详见 C12

聚焦楼市年终盘点(四)

2006中国楼市十大典型面孔

【策划人语】

总有一些独特的表情,定格在那些让我们难以忘怀的面孔上。从热门词、大事件、争议话题一路走来,《上证·地产投资》回顾2006年中国楼市的最后一期,我们希望能用浓缩中国楼市今年鲜明表情的十张典型面孔,概括我们的回忆和总结,为下一期的明年展望奠定更为坚实的基础。这些面孔,有的悲怆,有的无奈,有的淡定,有的失落,有的咄咄逼人,有的委曲求全,有的揭示了楼市的转折和异变,有的反映了群体的努力和发展……他们聚集在一起,讲述这匆匆走过的楼市一年。

(柯鹏)

面孔1 开发商 表情▶▶ 焦急

□本报记者 柯鹏

楼市博弈双方总是难有共同的心绪,当购房者坚持等待时,开发商已经焚心如火。

“这批房源已经卖了整整一年,今年肯定是卖不完了。”开发了上海外环线附件一个超级大盘的一家开发商老总介绍说,“我们这个大盘是2005年开盘的,当时还卖的不错,一期用了三个月就倾空了;到了今年2月,我们推出二期总共220套房源,开盘时世道还行,一个月就卖掉了50套,我们当时乐观预计上半年应该能够完成全部销售。”

“但是后来政策密集出台,购房者纷纷选择观望,售楼处基本是门可罗雀,全

年月平均销售量都是十来套水平,目前还剩下近百套难以出手。”这位老总坦言,“今年的资金基本都被这批房源套住了,根本无力再去拿地 and 开发新的项目,只是希望赶紧全部销售出去。我个人也是为了销售情况急了一年,现在到了年底,银行催债、工程队要钱,更是雪上加霜,火烧眉毛了。”

这位老总说的不是个别现象,今年这个政策年,的确是开发商的“求生年”,整合大潮早已暗潮涌动。大开发商融资开拓马不停蹄,中小开发商则卖地、卖已求生,这种信手拈来的例子已经很多。万科、华润、中海、绿地都大规模的增加了土地储备,而更多的不知名的中小开发商已经告别了这个曾经让

他们暴富的市场。“今年是这几年房地产市场整合速度最快的一年,我个人预计整个市场的淘汰率超过5成,特别是那些项目公司,基本都在进行最后的告别演出。”地衡地产资深分析师表示。

“本质上说,开发商最怕和最急的还是人们观望,而是政府从源头处着手,比如银行信贷、税收、土地、结构等,这些是根本但需要时间奏效,这才是今后开发商面临的大考。”中原地产一位负责人表示,今年的销售不振会让开发商的资金周转出现问题,继而可能影响到整个资金链的顺畅。“特别是观望时间如果持续很长,肯定会有一批开发商出局;随着明年政策更加加效,多方夹击之下的开发商会更加难熬。”

面孔2 外资 表情▶▶ 强硬

□本报记者 李和裕

“调控并不可怕,我倒是乐在其中。”学金融出身的Max Zhang(化名)在美国深造了两年后,今年加入了一家国际知名投资机构旗下的房地产基金,也曾为传媒人的他如今已是一副外资高级白领的模样,言谈举止亦如这外企风格般,既自信又谨慎。

自从回国,Max就下决心要投身于海外金融投资机构,最好是房地产投资领域。“我的专业不是房地产,但我对这个市场非常感兴趣,找工作时就是觉得国内这个市场的发展势头好,当然对自身发展也有利。”他自称。

的确,Max先前看到的是一派房地产业欣欣向荣、外资在其间游刃有余

的景象。然而,随着今年房地产调控浪潮层层推进,国内业界对这个市场、这个行业并不报十分乐观的态度,不少投资机构对房地产商提出的建议是:减少开发,保守低调。

而对一直把调控称作作机会的外资来说,也并非没有压力。今年7月,《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》的横空出世,还是让他们玩了一把心跳。“在外资眼里,中国的政策风险还是很高的,所以限外政策的出台还是令我们感到紧张,也开了好几次会讨论研究。但归根结底,这只是游戏规则上的一点变化。外资会花一点时间去适应,但绝不会放手。”Max坦言。

市场给出的答案与Max所认为的如出一辙。今年在限外政策出台之前,海

外基金已是大举进军,刮起了一阵比去年还热烈的收购风,商业、办公、高端住宅等全盘吃进;在限外政策出台之后,这风显然停了一阵子,但近期在大摩、凯雷等外资巨头的引领下又卷土重来,令业内大呼“限外冷冻期”怕是提前结束了。

“调控政策可使房地产市场更加规范,这也意味着风险的降低,我们募集到的一支基金未来就将瞄准主要城市的住宅项目。”Max表示,“何况由于中央紧缩银根对国内房地产商所造成的影响,反而容易为外资创造出逢低吸纳的机会。如今,国内房地产商卖地、卖项目、卖股权以求自保的情况已经不是秘密了,我接触的一些项目也是对方便主动‘投怀送抱’的,当然我们自己的筛选标准,挺严格。”

面孔3 任志强 表情▶▶ 挑衅

□本报记者 柯鹏

“好言忤众”的他也是今年中国房地产业的第一名人。他强硬到底、无畏攻伐,引发了一轮又一轮的大论战。

当王石不停爬山,潘石屹热衷博客,孙宏斌无奈售股,张保全搞起电影的时候,任志强成了房地产大腕里硕果仅存的论战派,并且成了今年的“论战之星”。以至于任志强先生的每次发言几乎都被整理成了著名的任氏“强语录”,在网络上传播;以至于记者的一个朋友缠着记者非要介绍认识这位“任大炮”,“他在哪里都是风暴中心,我想感受一下下地产界‘芙蓉姐姐’的风采。”

“我是一个商人,我不应考虑穷人”;“历史证明房价永远是上涨的”;“应该划穷人和富人区”……,这些著名的论断言犹在耳,但俱往矣,今年的任氏旋风已经掀起了一轮新高潮:“公布房地产成本就是公开老婆的胸围”;“房价下降,开发商就不盖房”;“国有开发商是政府的丫鬟”……这些幽默、诙谐却又让人听起来感觉怪怪,不

是那么舒服的言论早已在市场上激起了千层巨浪,就连建设部部长也不得不找任先生问问题了。

不过,退一步来说,任志强不断创造“强语录”,也不是没有任何益处。

“强语录”对于公众而言,固然犹如刺耳之音,挑衅的味道挥之不去。不过作为房地产业这一既得利益集团的代言人,任志强称楷模。原因很简单,因为任先生那些听起来冒天下之大不韪的语录,实际没有一个开发商不是这般思维,照此办事的,只不过或是为了避人耳目,或是为了营造表面上的和谐氛围,“光做不说”是更多开发商的选择。如此看来,“强语录”倒也并非完全不好,至少给了一个我们了解开发商心理和中国房地产业界的途径。

另一方面,任志强今年是万炮齐放的“出头鸟”,却依旧我行我素。虽然他的能量不足以一言兴市一言废市,但对于深受高房价之苦的众多消费者,却也提供了一个大小合适、危险系数不大的宣泄渠道,可以保持我们身心健康。阿Q一下的话,这也是一件不坏的事情吧。



购房者对调控效果充满期待 资料图

面孔4 购房者 表情▶▶ 期待

□本报记者 柯鹏

“我的心在等待,永远在等待。”这句歌词,恰到好处的说明了购房者这一年的观望和期盼。

调控是今年房地产市场的主旋律,但是房价到底高不高才是老百姓最关心的切身问题。5月的“国六条”之前,已经有地方出台了相应的行政和税收措施,期望平抑高涨的房价,银行也加了一次息;“国六条”横空出世之后,连珠价似的连续出台了十多条调控措施,税收、结构、信贷……涉及到房地产市场方方面面,让广大购房者和开发商一样应接不暇,心里充满了对政策效果的期待。

“本来我和女友商量好3月份买房的,但马上就有加息的事情,我们就准备再多存点首付;但是到了5月,一连串的政策出台,几乎所有人都和我说说等等、再等等;这么一拖就拖到了年底,今年估计是买不成房子了。”大学毕业六年,小赵叙述了自己今年的买房经历,既有点期盼,又颇有点无奈。

小赵的经历具有相当的代表性。今年是人所共知的“大婚年”,各大城市的结婚人数激增,婚房的需求大幅度增加;同时,动迁以及改善型住房需求依旧强劲,房地产

市场的实际潜在需求量还是非常旺盛。但是,由于感受到政策的召唤和对于后市的期盼,不少购房者暂缓了置业打算,选择了观望和等待,不愿轻易入市,这也造成了市场整体一直不温不火,即便是“金九银十”这种惯常的旺季也难有起色的缘故。

“其实不少购房者对于房地产调控政策以及效果都有一定程度的误解。”一位专家开解购房者,“首先,政策不是为了打压房价,而是为了保证市场的健康,防止大起大落;其次,政策出台都有一个见效期,有的政策见效快,有的则相对较慢,一味等待并不明智。所以,我们还是建议有着刚性需求的自住购房者多多选择、看准后入市,不要为了房子耽误了其他安排。”

当然,业内人士也指出,在国家调控背景下,购房者最要牢记的还是“理性”二字。买房时,价格肯定是考虑的一个因素,但更重要的仍然是房子自身的品质和区位优势。不管形势如何,货比三家,精挑细选,量力而行,总是没错的。

“不管怎样,我还是要等等的。反正年初会是淡季,我想应该会降价的。”小赵的期待有些直白。

(下转 C10 版)

《上证·地产投资》 年终特辑邀您参与

【编者按】2006,一个“调控年”即将过去。
《上证·地产投资》将在这个12月推出年终特辑,希望以一套全景式的回顾和总结,在辞旧迎新的时刻,展现这大起大落的一年,梳理楼市的风雨雷电。
我们期待,您不吝赐教,继续关注我们,也希望您能参与进来,共同完成这份年终特辑。我们将以您提供的内容,作为年终特辑的重要组成部分。期待您的来信,我们将不胜荣幸。
投稿邮箱:shangsheng@cnstock.com
联系电话:021-61011111

原声: 2006是个房地产政策年、调控年、转型年,步步逼进的调控会对房地产市场未来的发展起到深远影响。在这重点过去、展望未来之时,《上证·地产投资》将在年终特辑特辑最后一期推出“2007房地产十大预言”,敬请关注。

楼市评弹

做不得的兄弟



□柯鹏

深夜偶读书,断断续续翻完了余华号称十年沉寂的破空之作,《兄弟》。

四海之内皆兄弟也,这个书名倒是令我别有感触。在中国文化里,“兄弟”有着非比寻常的含义,使用广度和有效程度远高于同族的“姐妹”一词。所谓一切同胞,“称兄道弟”是传统社会里把非兄弟关系变为兄弟关系最常用的手段,“称兄道弟”却也是当前一些地方、一些不法开发商和地方政府达成暗箱同盟,隐性对抗中央调控的法宝。

此言非虚。今年9月底的中央第一次调控大限,全国有65%的地级以上城市,91.1%的县级城市未达标,11月时,建设部部长汪江焘不得不以“两个务必”的方式给予最后通牒:公布住房建设规划的截止日期为12月20日,建立廉租住房制度的时间节点为年底。汪部长言犹在耳,然就在两天前的12月20日,还是有一些县级市等地方没有在新的大限之前完成指标,再次上演一出“拖刀记”。

再看国土部刚刚发布的2006年版《限制用地项目目录》和《禁止用地项目目录》,别墅、高尔夫球场、赛马场等项目用地则被明令禁止,影视城、赛车场、公墓等被列为限制用地项目。尽管不少人士对此目录寄予厚望,希望能借此控制住耕地流失问题。但是也有冷静者直言,只要开发商的暴利根源不灭,地方政府的陈旧政绩观不改,投资冲动依旧——开发商和一些地方政府“兄弟”联手,则这目录难完成了纸上文章了。

看过《鹿鼎记》的人应该记得,韦小宝做官做人做事的第一要诀,就是拜把子、交兄弟。从江湖术士到达官贵人,无一不乐在其中,成为棋子。这样的后果当然也是有目共睹,个人飞黄腾达,整个制度却因此运转不灵,达不到功效。

我们的楼市调控为何会在一些地方陷入步履维艰的境地?关键问题之一也是如此,受制于部分官员和开发商那种说不清道不明、说清道明后就不能摆上台面的“兄弟”关系。毕竟,现代经济社会赖以维系的是契约关系,平等协商、权责分担、按章办事,而旧有的以血缘为纽带诞生的兄弟关系,一旦在当前变种,就是一味讲人情、谈朋友、分好处,权责不明、人情办事。

这样的作风,又怎能打击既得某些利益群体的不法收益?维护楼市的平稳健康和公开透明?这样的“兄弟”,不做也罢。



任志强