

### 年终特辑盘点 中国楼市

调控趋势下 2007 年房地产市场凸现新变化



详见 C10

### 上证第一演播室 特别节目

国家严厉的土地调控政策推动房地产行业整合



详见 C11

### 11月上海典型 住宅报告

上海八大区域住宅市场“表情”又有变化



详见 C12

## 聚焦楼市年终盘点(五)

### 政策、趋势、市场,一个也不能少

# 中国楼市十大预言



贯彻落实调控政策,抑制房价快速上涨仍是 2007 年的主题 资料图

#### 【策划人语】

风声雨声调控声,楼事家事天下事。

2006 年行将结束,这一年的中国房地产市场伴随着宏观调控的脚步,在风雨中踽踽前行。

这一年,发生了太多的事情,所以我们用整整一个月时间去整理记忆;不过,更让我们关心的,是中国房地产市场明年的方向和走势。因此,作为“聚焦楼市年终盘点”最后一期的这一期《上证·地产投资》,特别携手中国知名的焦点房产网,共同打造“展望 2007,中国楼市十大预言”专辑,希望能凭借平面媒体的深入专业和网络媒体的广泛影响,对来年的中国房地产业发展进行一次最权威、最广泛的终极预言。同时,我们也欢迎您加入我们的调查,到焦点房产网表达自己的观点。

(柯鹏)

## 3

### 银行信贷“松紧”两极化

□本报记者 于兵兵

受到去年以来的房地产宏观调控影响,全国楼市价格虽坚挺依旧,但开发商们的资金链却已经千钧一发,而背后重要原因之一即是楼市金融推手——银行体系的“倒戈”。

在今年陆续出台的 20 项房地产调控细则中,金融政策被视为执行到位、效果明显的典范。“这与入世后金融市场开放、金融体系本身的风险防控意识相关,与人民币升值预期下国家金融安全的考虑相关,也与楼市本身泡沫挤出的政策导向相关。”上海房地产金融专家从斌表示。

于是,我们看到了利率上调,存款准备金率上调,开发贷款尤其是土地储备贷款收紧,90 平方米以上住房贷款首付最高三成等不可逾越的房地产信贷底线出台。“在房地产开发市场的贷款很少有了。”上海工商银行一位信贷经理称。

2007 年,在以落实现有房地产调控政策为主的调控基调已经定

下,金融系统的风险防控意识还将进一步增强。

但是,并不是所有的房地产投资企业都受到限制。上海、南京等几家大开发商向记者表示,实力雄厚的大型房地产企业以其项目优质、信誉良好仍然受到银行青睐,银行为这类房地产企业开出巨额“授信额度”的信息也不断流传于市场。

另外,众多银行争先研发“固定利率房贷业务”的现象也说明,房地产市场仍然是银行体系非常看好的贷款投资领域之一。

专家指出,银行信贷两极分化将是明年上海房地产市场不可避免的一个趋势。“从目前来看,国内房地产贷款对银行还未构成金融泡沫。但从长远来说,防范风险的意识确实必要。”上海易居房地产研究所所长李战军表示,“但这并不等于房地产市场在 2007 年银行业发展中占据大量权重,如何改变单一的信贷业务模式,应对国际银行品牌竞争,同时打好人民币升值一役仍然是明年金融体系的重心工作。”

调查:您觉得明年房地产信贷门槛会在哪方面变化?

## 4

### 房价涨幅进一步回落

□本报记者 柯鹏

房地产宏观政策进一步出台,土地和信贷“闸门”不松反紧,市场进一步回归理性,明年的房价涨幅在此三大基础上,会是怎样的格局?

应该说,因为事关切身利益,房价涨幅能否得到控制是当前百姓最为关注的话题之一,也是宏观调控是否取得成效的一个重要的衡量标准。可是纵观全国,今年的宏观调控对房价的抑制作用还是有限的,“按下葫芦浮起瓢”、“一波未平一波又起”成了全国各大城市房价大部分依旧上涨的形象描述,只是涨幅全国的以前是上海,现在是北京、深圳等地,涨幅也有所放缓了。

国家发改委和国家统计局的最新调查显示,11 月份全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 5.2%。从 2005、2006 年连续两年的宏观调控可以看出中央政府对于抑制房价的决心,所以我们判断,目前房价持续上涨的结果只能是中央将出台更

为严厉、更具针对性的政策来平抑房价——进一步宏观调控必将迫使房价涨幅得到有效的控制。

具体来看,今年的政策实行将影响 2007 年楼市。预计 2007 年中国房地产市场可能出现几大现象。首先是一、二线城市房价整体涨幅下降,特别是这几年领涨的京沪等大城市;其次是“限价房”推向市场,解决部分中低收入群体的住房需求,同时,辅之以廉租房、经济适用房等解决民生之需。这些住房保障措施,不仅将打破现有的楼市格局,也将为房价涨幅趋缓和中国经济健康运行立下功劳。其三,开发商的滞销情况难以根本改观,部分楼盘的降价促销将成为常态,楼市供求关系有望在部分地区转换,促成买方市场的成形。其四,银行信贷政策收紧和再次加息的可能性依旧存在,房地产市场供大于求的格局再次得到稳固。

2007 年,中国房价涨幅将进一步回落,更多的百姓会拥有自己的新房子。

调查:您觉得明年房价涨幅大约百分之几? (下转 C10 版)

### 楼市评弹 群体的智慧



□柯鹏

如今这房地产市场,越来越像个秀场。

前不久,话题人物任志强参加了两个节目,不过却是两场并不成功的“秀”。一是爆出“开发商的房价成本就是老婆的胸,所以不能公开”的笑话,一是在录制一档电视节目时,他中途拂袖而去,引来争议无数。

任志强先生在自己的博客里这样解释:“这个世界上总是要有些人坚持说真话,否则这个世界就被假话所污染,让更多的人不知道真相而形成乌合之众。”“《乌合之众》是法国人古斯塔夫·勒庞 19 世纪末关于大众心理研究的专著,他指出,个人一旦进入群体中,他的个性就淹没了。群体的思想占据统治地位,而群体的行为表现为无异议、情绪化和低智商。”

诚然,任志强先生引用的话并不错。这句其实是《乌合之众》这本著作的前言和简介部分,这本书的内里还说,“群体中累加在一起的只有愚蠢而不是天生的智慧。如果‘整个世界的’是群体,那就根本不像人们常说的那样,整个世界要比伏尔泰更聪明,倒不妨说伏尔泰比整个世界更聪明。”

当然,也有人截然反对。《三联生活周刊》就有文章引用某人说法驳斥这种观点。此人是《纽约客》杂志主笔,写了本书叫《群体的智慧》(The Wisdom of Crowds),这本书的观点是,一大群人总比少数的精英要聪明,不管是解决现实难题还是创造未来,这甚至可以用用蚂蚁的组织形态来说明。

任志强先生看到这篇文章,估计会很不开心。其实双方交锋的观点很简单,到底是“真理总是掌握在少数人手里”,还是“群众的眼睛是雪亮的”?这确乎是个问题。

客观说,我还是倾向于后者,这倒并非仅仅一个正确概率大小的问题。在当前的房地产市场,如任志强先生一般的精英们其实已经有了足够的话语权,至少能有机会拒绝旁人的电视访谈,能有机会为自己辩护,能有机会证明自己的“正确和真实”;而对于普罗大众来说,买得起心仪的房子还是一个梦想,更多的人只有无奈地承受高房价的重压,如果能有让这些民间的力量集合起来,汇集碰撞,总会有更多的解决问题的方法,总会有更多的民间心声。所谓集资建房,至少也是一种增益所得的尝试吧。

## 1

### 宏观调控政策继续出台

□本报记者 柯鹏

经过 2005、2006 年连续两年的宏观调控,全国房地产市场发生了很大的变化,冷静反思逐渐代替了狂飙突进。

不过,从今年宏观调控的情况看,诸如“70-90”为代表的一些政策仍没有最终落地,效果还没有完全显现;经历过两轮宏观调控后的全国一些大中城市的房价仍然一路高歌,宏观调控的效果还没有达到中央政府期待的高度;与此同时,宏观调控过程中又有很多新的问题浮现出来,新的应对方法依旧需要。

中国银监会副主席蒋定之近日就特别撰文指出,我国房地产调控总体还没有达到预期效果,房地产市场是不稳定的,过热势头仍然存在,并随时可能向非

预期方向发展。

他指出,当前房地产市场主要有四个方面问题:住房供给结构不合理,中低价位住房供给不足;政府利益驱动的追求,土地收益已成为地方政府的“第二财政”;住房价格受人为因素影响很大,少数开发商与中介机构联手编报甚至谎报商品房销售进度,发布不实价格信息,人为造成市场紧张;城市住宅建设缺乏合理规划。

蒋定之特别表示,解决以上问题,明年首先要解决低收入者的住房问题,目前有三种思路和办法:提供住房补贴,提供廉租房和建设经济适用房。最好的办法是政府提供廉租房,这也是先进国家

和地区通行的做法。

2007 年依旧是个政策年似乎已经不可避免。中国社会科学院金融研究中心研究员易宪容就认为,明年的房地产市场仍然是一个政策市场,变化则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。国务院发展研究中心研究员廖英敏也曾表示,明年除了将会继续落实现有的宏观调控政策外,可能有的宏观调控政策还要进一步细化,如在抑制炒作和税制等方面,可能制定一些具体的措施。

2007 年,房地产宏观调控的大旗将继续飘扬在全国各地。

调查:您觉得明年还会有哪些针对房地产市场的宏观调控政策?

## 2

### 土地闸门将越收越紧

□本报记者 柯鹏

把好土地和信贷两大“闸门”,是今年房地产宏观调控的基调,土地市场是一个重要战场。从“国六条”指出要发挥土地政策的调节作用开始,国家有关土地方面的政策就接二连三地出台,中央政府对土地的监管力度逐渐加大,而土地闸门越收越紧的趋势非常明显。

国土资源部副部长李元前不久表示,明年将在城市批次用地审批中,按规定比例控制好中低价位、中小户型商品房、经济适用房和廉租房的土地供应。对一些房价上涨过快的城市,加大土地供应调控力度。

按照国务院最新下发的《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》规定,从明年开始,土地出让收支将全额纳入地方基金预算管理。在土地收益新分配中向新农村倾斜的同时,建立国有土地收益基金,专门用于土地收购储备。土地收入全部缴入地方国库,支出一律通

过地方基金预算从土地出让收入中予以安排,实行彻底的“收支两条线”。在地方国库中设立专户,专门核算土地出让收入和支出情况。

仅仅一两天,国土资源部又出台《全国工业用地出让最低价标准》,全国所有县市的工业用地被分成 15 个等级确定了不同的最低出让标准,并规定从 2007 年 1 月 1 日起所有工业用地出让确定价格时必须执行最低控制标准。这样一来,此前一些地方在招商引资中竞相压低地价甚至以零地价、低于成本出让工业用地的现象有望得到控制。

随着中央专门设立的各地土地督察局相继成立,可以预言,在土地督察部门“提出纠正意见”、“提出整改意见”,“责令限期整改和暂停用地审批”三道令牌下,土地管理的严格性将在 2007 年得到加强。同时,明年将有更多的住宅用地附加限制户型的要求,土地市场交易也将更加规范、透明。



国家严把土地“闸门” 资料图

调查:您如何看待国家严把土地闸门?