

2006年上海新房市场双跌收官

上月上海新房供求略减,成交价格与成交户型变化不大



详见 C10

2006年上海二手房市场持续下降

由于市场内刚性需求锐减,上月上海二手房指数再次下调



详见 C11

上证第一演播室特别节目

建设部意见稿的“猝死”,表明了中央对楼市结构调控的态度非常坚决



详见 C12

聚焦后调控时代“非典型”生存(三)

非典型投资 境内外游资上演楼市对逐游戏

【策划人语】

非典型的生存、非典型的融资、非典型的投资……
面临新一轮调控风暴的楼市,面对需求日渐疲软的市场,投资早已不是以往遍地黄金的局面,必须要有新主张,出奇方可制胜。

我们发现,当全球流动资金都处于积极寻找投资对象的状态时,买房置业不仅是中国民间资本青睐的方向,也同样是海外投资资金追逐的目标。尽管面临宏观调控,但受到较为优良的投资回报率的吸引,外资流入中国楼市的热情依旧高涨;相应的,尽管海外房地产市场也有波动,但国内资金“出海”买房的势头已经隐隐显现……

彼此对逐、交叉换位的游戏正在上演。(柯鹏)

□本报记者 于兵兵

一场因资金充裕而致的境内外楼市游资对逐,正在悄然上演,并有继续的可能。

外资:政策限制下仍加码

在2006年的中国房地产市场,宏观调控毫无疑问是个核心的话题。其中对于外资管理的规范性政策(即去年7月出台的《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》,也称171号文),曾一度被视为终结外资炒楼的利刃。然而,后“171”时代,外资“攻城略地”的步伐似乎并未有任何减缓的迹象,除了北京等地硬性暂停外资购房外,各地外资仍成群结队杀入中国市场。

地产投资机构仲量联行发布的《全球上半年国内地产投资情况报告》指出,2006年1至6月,流入中国内地房地产行业的跨境资本高达27.7亿美元,占同期中国房地产投资总额的58%。商业地产分析师林戈认为,“限外令”仅从“落地”注册公司的角度将外资投资房地产纳入了监管视野,又在结汇方面给出了一定限制,对于资金实力强,且原本就已经在华有分支机构的海外投资机构而言,基本没有政策限制。

于是,到了下半年,市场看到的是外资走出短期观望后以更大热情开始了观望之路。越来越多的外资投资者信心来自于对内地房地产市场的长线看好。“限外令”出台后,一些单纯炒房套利的中小投资者渐渐淡出内地市场,“一方面是他们预感到了短期政策性风险,

一方面也是看到了人民币升值并非如想象般快速。”一位分析人士称。

但是,大量实力强劲的海外机构却看到了更大的机会。“当中国处于宏观调控,市场对房地产业不太看好,我们趁机买入物业,结果显然会占到先机。”一位外资投资机构人士称。

2006年外资投资房地产的另一个趋势是对内资房地产公司的收购和合作。在《财经》杂志2007年年会上,渣打银行直接投资部相关人士透露,渣打买下当年在内地第三家房地产公司的股份,此前,渣打联合摩根士丹利于6月以5000万美元的价格收购世茂房地产股份,后又斥资4800万美元收购绿城股份。

专家表示,在资本为王的房地产时代,手中持有大量资金的海外投资者一定会继续加大在增持公司资产方面的投入。而这种兼并整合又会加剧“大鱼吃小鱼”的行业洗牌。

内资:民间资本海外置业

从中国台湾、中国香港到洛杉矶、温哥华到伦敦,中国富豪在内地以外置产的触角一路延伸。去年下半年,一个由上海某研究机构组织的台湾看房团成立,旨在组织国内投资者到台湾选房看房。看房团的组织者向记者介绍,在台湾旅游业发达的前提下,也确有不少内地投资者表示希望考察台湾房地产业租售市场,置业后以持有出租的方式进行长期经营。

另外,大批的内地富豪因自住和工作需要开始海外选房之路。有业内人士透露,大陆富豪



城里的想出去,城外的想进来,楼市投资也是个“围城” 资料图

在海外拥有的房产数量正在增加,但其中也不乏以“转移不当财产”为目标的置业行为。但是,其中大多数投资属于民间资本看好海外不动产市场增值而进行的投资行为。

“随着持续上涨的美国等房地产市场开始进入理性回归阶段,这些海外投资房产的民间资本可能会有所回头。”分析人士称。内地资金选择海外置业还需要做很多功课,比如,除自住外,如果是转手出售,则需要详细了解短期房价走势,如果是长期持有,物业距离太远的限制也会对日常收租管理造成相当大的障碍。

正因如此,去年年底的台湾看房团行程不了了之。台湾某财经媒体分析师向记者表示,这些内地购房到台湾投资性置业的可能性很小,最终,很多人本着跟团到台湾旅行的目的加入看房团,组织者则认为已经失去了赴台的实际意义。

逐利游资:固守楼市

2006年是中国房地产业起起落落的一年,受宏观调控影响,一些非理性投资行为已经渐渐淡出了这个市场。但是,不

可否认,存留在这一投资领域的资金仍然四处游走,一些机构投资者甚至个人投资者的热情并非完全消失。

而今年年初,中央金融机构的高层人士对外表态,称对内地流动资金过剩情况仍感到担心。有专家分析,加息及提高存款准备金率将继续成为收紧资金流动性的工具。但戴德梁行一位分析师却表示,人民币持续升值预期仍会吸引越来越多的投资者进入这个市场,“尽管由于国内投资热点城市如上海、北京等地的优质物业已愈来愈少,投资回报可能会因为成交金额提高而下降。但由于不动产相比于股市更具保值功能的特性,一些资金实力强,能够经得起长线持有的资金主体仍不会放弃这块大蛋糕。”

受制于2007年中国可能出现更为严格的限制资金流动性的宏观经济调控策略,外资在华选择投资的方向可能略有改变,比如收购一些表现欠佳的物业包装重售,或转移至其他发展潜力较大的二线城市等,“一方面是人民币升值预期下海外投资继续涌入,一方面国内投资领域的限制可能促使民间资本海外投资的加剧。”分析人士称。

圆桌会议

楼市投资空间仍在

□本报记者 李和裕



“从资本的角度望去,股票、基金等投资选择中,房地产的回报并不算大。但是,从目前的市场来看,未来一段时间内,资本依然充足,也就是说存在流动性过剩,因而房地产也依然是资金的主要选择对象之一。”中国指数研究院华东院副院长陈晟指出。

在陈晟看来,眼下市场内资金的选择是分解式的,如既做短线,也做长线;既投股市,也投楼市。同样,即便选择了房地产,也会投不同的物业类型。

陈晟认为,从外资的取向看,他们还是关注发展迅速、具备潜力的重点城市,以及这些城市内的核心区域,也有的会通过资本市场,如入股企业,去控制拥有资源的房地产企业。虽然有针对性的政策调控,但未来外资进入中国楼市

的态势还会比较明显。

而从内资来看,陈晟表示,发展商土地需求的冲动仍在,而在区域上,无论是成熟型的,或是成长型的,也都存在选择空间。还有如温州投资者等把目光从过去的住宅向商业转型或新业态的土地开发和房屋建造。“回报仍在,而风险小很多,投资者的考虑已经与以往不同,由短线到长线,非炒作性质。”

地产需求多元发展

□本报记者 李和裕



“随着宏观经济继续向好,居民收入水平提高,置业需求还是会逐步释放的。”上海五合智库投资顾问有限公司总经理邹毅表示,由于各地房地产市场背景的不同,其需求市场也呈现出不同的发展特征。

一方面,经济增长将继续吸引国外就业者。“一线城市吸引境外人才及海外人士的能力最强,因此其高档住宅总量仍将增加。而二线城市从其经济发展的阶段来看,这方面的吸引力还有待发展。”

另一方面,海外投资资金仍想获得物业升值和汇率差价的收益。“人民币升值的预期吸引了大量的海外资金注入,它们在取得稳步上升的出租率和租金水平所带来的收益外,也同样看好未来物

业高速成长的升值潜力。”

此外,城市区域扩张也成为国内资金购房的诱因之一。“城市经济的快速发展,引起城市自身大规模扩张,并向周围地区产生强大辐射的作用,这一现象在城市集群的区域最为显著,不断完善的配套设施供应,也激发了了一定的置业及投资需求。”

“典型性”游资仍不弃楼市

□本报记者 李和裕

在那些“非典型”游资转战境外楼市之时,大家所熟知的一些“典型性”游资也没有完全逃离。无论是“温州炒房团”还是“山西煤老板”,在楼市风云变幻的背景下,依然竭力找寻着自己的投资空间。

组队逐利的温州炒房团

作为我国投资型购房者的典型代表,温州炒房团自2001年率先在上海楼市露面后,就逐渐成为市场关注的焦点,此后全国很多城市的房地产市场都留下了温州人的足迹。

无可否认,温州炒房团也是楼市需求方的有机组成部分,并一度成为各地开发商乃至政府的“宠儿”。然而,随着楼市热度和房价节节攀高,温州炒房团的地位却急转直下。因为越来越多的人都将楼市发烧的矛头指向

温州炒房团,将房价飙升归咎于温州炒房团。

在争论了几年功过是非后,如今市场更关注的是,调控风暴下,温州炒房团的激情是否也和楼市一起降温。事实上,2005年以来,温州炒房团“撤离”的消息不绝于耳。在上海、重庆等城市,从房产中介处传出的温州人集中抛售几百套的信息在当地楼市都掀起了一阵涟漪。

不过,也有业内人士指出,温州民营资本是中国民营资本的一个缩影,而资本的趋利性是政府政策所阻挡不住的。“温州本身产业结构就有点问题,随着外贸出口难度加大,国内市场的增长空间有限,温州剩余资本不得不寻找新的投向。除了投资现在最热门的证券业,房地产业还是温州资本的选择之一,虽然房地产投资门槛在增高。”

近期的一些媒体报道也显

示,温州民营资本并没有完全离开房地产市场,只是投资策略上正在发生调整,如从以往关注的住宅转向商业、工业地产等。据悉,近日就有一批温州商人来到上海考察,并协议购买上海金山某总部经济园的几幢楼,总金额达到2000万元以上。

而这可能仅仅是个开始,目前还有许多温州中小企业主对工业园区的土地及办公楼之类的项目产生浓厚兴趣,这也意味着,温州民营资本对房地产的投资将从单纯的炒房转向开发及产业实现持续发展来获利。

生态移民的山西煤老板

在温州炒房团部分淡出楼市后,山西煤老板似乎被视作温州人“接班人”了。

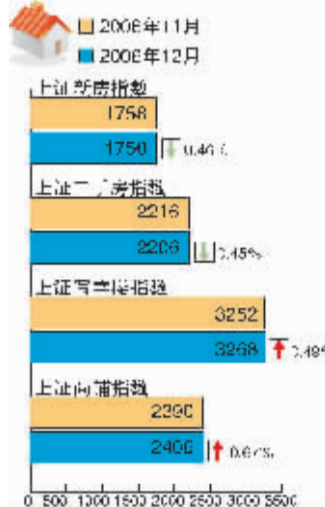
2006年初,本报曾报道一支由30名身价5000万元以上的山西煤老板组成的购房团在

上海的看房经历。事实上,山西人北上南下购地购房从2005年开始就已引起了业内关注,特别是他们当年在北京大面积买房的现象震撼了京城楼市。

而从山西煤老板在上海楼市的行动来看,居住和投资的因素都有所体现。购房团的成员则向记者表示,山西人上来上海购房的目的,并不是像前几年温州人那样炒房,而是为了来上海生活。

当然,与温州民营资本一样,资本的逐利性同样决定了山西的这些民间富豪资金必须到能增值的地方去。业内人士表示,山西煤老板异地购房有为了后代的生态移民,以及为了自身事业转型的目的,也兼具逢低入市、投资楼市的想法。“但山西购房团却不是早前温州炒房团的简单翻版或者说是接班人,山西人主要是喜欢将财富固化,购房也多是独立行为,与有组织的温州人有巨大的区别。”

上证地产12月指数



张伟制图

楼市评弹

让我睡个好觉



□柯鹏

百年前,世道不昌,康有为写出《大同书》后,秘不示人。他解释,“方今为据乱世也,只能言小康,不能言大同,言则陷天下于洪水猛兽。”

委实,康圣人说得不错——什么时候说什么话,什么方式来说,的确是门大学问。

现在看来,国家税务总局这门学问似乎没钻研透,估计自己也没想到,一个普通的征管文件,竟然引得市场一阵轩然大波。

1月16日,国税总局在其官方网站挂出一则《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》,表示要自2月1日起,以清算方式征收开发商的土地增值税。刹那间,一石激起千层浪,楼市各方反应激烈,地产股连续几天大跌,上市的地产公司则不得不纷纷公告解释,更有专家则预测这是新一轮房地产调控的前奏……

闹到昨天,国税总局终于再也坐不住了,特意刊发《土地增值税非新税种》一文,强调《通知》的出台在政策上不会额外增加房地产开发企业的税收负担,也不会加重购房者的经济负担。“事实诚如国税总局所言,土地增值税是多年前就应由开发商缴纳的‘公粮’,只是一直被曲线对抗罢了。如今,清算征税是国家为了进行房地产宏观调控而出台的,主要目的是调节房地产开发企业土地增值收益和利润。”

一件好事情,奈何却让市场抖三抖?以前楼市热如火,只要是沾上房地产业的光,想不发财都难,此所谓“一人得道,鸡犬升天”;如今呢,楼市成了风口浪尖,一有风吹草动就风声鹤唳,甚至牵连了股市也跟着往下调,则真可谓“城门失火,殃及池鱼”了。

这真是戏剧性十足,不由让人想起崔健那首为修复芦沟桥而作的摇滚,《让我睡个好觉》。歌并不出名,歌词倒颇有哲理,有一句,“别总在我身上不停地唠叨,还是快括起腿走你自己的道。”是啊,该调控的得继续,该发展的得出力,该落实的得咬定,“口水战”比起这样的真功夫来,真是最没意思的事情了。

高尔泰说,“也许崔健和他的摇滚乐是中国唯一可以启蒙的文化形式。”今观此言不虚。