文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)
后退 搜索 收藏夹
地址(D) 更多精彩文章请见中国证券网 http://www.cnstock.com/ 转到 链接

上证第一演播室

“房贷炒股”暗流遭遇审查风暴

活动策划:柯鹏 李和裕 **主持人**:李和裕 **整理**:于兵兵
嘉 宾:陈晟 中国指数研究院华东分院副院长

陈晟 徐汇摄

日前,银监会发布《关于进一步防范银行业金融机构与证券公司业务往来相关风险的通知》,禁止信贷资金被挪用进入股市,银监会权威人士透露,春节后将全面开始检查工作,住房按揭贷款将成检查重点。市场人士反映,此举与近期投资者将住房抵押贷款投入股市的暗中行为相关。

一场新形势下的房地产金融监管风暴由此开始,而随着其他房地产金融政策的深入,资本市场上以房地产金融为核心的博弈将更加激烈。这一期的上证第一演播室就特别请来资深专家,展开讨论。

房贷炒股并不理智

主持人:从贷款炒楼到抵押房产炒股,房地产资金流入股市的现象说明了什么?

嘉宾:贷款炒楼和房贷炒股有本质的不同。从1993年开始,住房按揭贷款为老百姓改善居住条件做出了巨大的贡献。虽然到2004年前后,房贷成为一部分炒房人的金融工具,但房贷的积极意义仍不可抹杀。甚至有专家认为,真正的房地产市场启动是从贷款开始的。而房贷炒股则完全是带泡沫色彩的投资行为,是一种非理性投资。尽管目前国内股票市场的行情总体上扬,但我们仍提醒投资人视自有资金实力确定投资计划,不可透支房产资产。另一边,如果银行在房贷审查上管理不严,导致房贷进入股市,一旦投资失误,极易造成无法归还的不良贷款。

为了避免房贷炒股,银行和政府都可以有所作为。银行方面主要是收紧贷款政策,严格控制甚至取消现已抵押的房产加按揭后提取现金,并在新的房产抵押贷款中严格审查信贷用途等。政府一边则需要在流程上把握房贷资金流向,有些款项不通过购房者,可以直接打入开发商账号等。

投资领域仍要多元

主持人:除了房贷炒股外,还有其他借贷资金在流入股市,规避非理性投资的根源是什么?

嘉宾:最近,上海一些房地产专家在北京专门和银监会等部门进行了沟通,相关人士普遍感到了金融创新的迫切性。因为没有多元的投资渠道可供选择,近几年才会出现要么一窝风炒房,要么一窝风炒股的局面。当投资和投机资金集中流向某一个投资领域,泡沫和风险就不可避免。因此,以多种投资产品分散投资风险就是一个有效的调控方向。比如,一直处于研究阶段的房地产信贷资产证券化业务就是较好的金融新品,它可以将房产升值预期以股票方式发放,让投资者共享房产升值和经营收益,疏导投资热情。

开发商激战金融舞台

主持人:与房地产有关的另一个金融话题是房地产开发企业目前在资本市场的长袖善舞。如何认识目前争相上市、并购、发债的房企融资行为?

嘉宾:金融创新是未来中国房地产市场必经的道路。除了银行和金融机构在信贷产品方面的创新外,房地产产业链条的上游——房地产开发企业的金融战也已经拉开。他们的金融大战显然比简单的房贷炒股来的更繁杂。

近期,包括万科等众多房地产企业在资本市场的动作越来越频繁,形式多样:要么赴境外或A股上市,要么发行债券、定向增发,或引入机构投资者等等。这些举动不仅源于房地产宏观调控可能带来了行业整合,还有外资巨头进入后对内地房地产企业带来的生存竞争。

需要提醒开发企业的是,无论资本动作手法如何娴熟,作为企业,关注企业自身的基本面,把业绩做好做实仍然是长期发展的保证。而对于非上市的中小地产公司而言,先是尽快争取找到适合自己的融资平台,另外就是把产业细分,做好某一类产品,成为区域性和专业类领头羊。

盲目入市所带来的金融风险不容忽视 资料图

》博客论楼

听党的话 按政府的要求办

□万通集团董事局主席 冯仑

前天晚上,在中城联盟内部,我与万科的王石、郁亮和建业的胡葆森开了一个电视视频沟通会,一起聊聊最近的情况,最后我们达成一个非常清晰的共识,一个是政府这些调控措施,包括完善税收这样一些政策都是非常积极的,这个市场仍然按照健康的方向在调整,就是调到“好人好事有人夸,坏人坏事有人抓,优胜劣汰,好企业会越来越有空间,不规范的企业会越来越生存困难”,这个是基本判断,至于土地增值税清算后我们企业应该在哪些方面来积极改进我们的工作,大概有三方面,大家的意见是非常一致的。

第一个就是我们要进一步把核心竞争能力由原来土地和资源方面转到公司战略、团队训练和商业模式的改进上来。换言之,今后公司的核心竞争力要发生巨大的转移,战略要清晰,商业模式要合理。因为以前的商业模式更多依赖于取得土地资源和人际关系,在现在的政策环境下,我们必须非常清楚把竞争能力越来越聚焦在战略模式、公司团队上来,不应该沉浸于怎么获得低价的土地和包括不正当的关系处理等事情上面。

第二是必须加快住宅的产业化,因为只有加快住宅的产业化,才能够快速的提供高品质的客户买得起的住房。

第三点实际上就是说,未来我们要在品质和服务方面做大的改善,才会有一个相当大的经济上的动力。因为土地增值税清算后,对高利润的这些项目的空间要征税,相信会有一些企业除了按照政府的要求交税以外,实际上也会有一个动力——拿更多的钱来改善产品的品质和服务。为什么呢?比如就企业领导人来说,反正我也要交税,获利空间越大,交税越多,我为什么不把一部分要交的税,转化为成本,把产品做得更好,把成本加大点,在财务安排上做个调整。这个政策会激励大家做一些品质优异的产品和服务,会有一些经济动力,所以我们也会相应地去做更多改善客户服务和提高产品品质的工作。

这么聊下来,聊得很开心,我们是一个视频会,虽然是在不同的地方,但是大家觉得很透亮。有时候总结,发现特别有意思的现象——不管政策怎么变化,以万科为代表的一类公司大部分总是受益的,实际上他们是几年前就按政府的要求,来做自己的规划战略和服务。

王石曾说过一句话:“如果出现一个政策的变化,对行业都是问题,对万科如果不是问题,那不正常;如果只对万科是问题,那万科就有大问题。”我觉得这个话讲得非常好,比如说土地增值税,我们同样在清缴、测算未来收入时在财务上会有一个变化,这也说明我们是行业一员。如果这个问题只对我们企业是问题,对别人不是问题,那么我们企业自身肯定有问题。王石这个心态摆得非常正,不害怕所谓的一些问题,而是积极去改进。只要不是我一个企业的问题,就不会让企业有一个根本性的逆转,关键是我们自己应该如何按照政府的要求把工作做好。 (整理 柯鹏)

》记者观察

别让泡沫转移

□本报记者 柯鹏

比泡沫产生更为可怕的,是泡沫的击而不碎和暗中转移。如果房贷资金可以畅通无阻地进入股市炒作,那真的让人为这两个市场的健康,捏了一把汗。

十多年前,一部影片《股疯》描述了当时资本市场初期的炒作风潮;数年前,房地产市场开始成为最大的投机资金炒作平台,泡沫顿起,高房价至今难以完全平抑;而如今,楼市调控后清淡了,股市改革后热火了,这部分投机资金似乎又想走个“终南捷径”,从楼市直接杀入股市掘金——这种苗头应当警惕。

我们知道,住房抵押贷款是为了保证居民的房屋购买力而设置的,说成是“保命钱”也不为过,一旦这类资金可以暗中进入股市炒作,则其中的风险不可小觑。一是可能将曾经的楼市泡沫和炒作风气带入股市,影响股市目前的健康态势;二是这类资金一旦炒作失手被套牢,房地产市场和金融市场的安全也必将受到威胁。事关重大,不可不防。

所幸,大部分商业银行还是绷紧了这根弦;所幸,主管机构也开始审查这种不妙的现象。另一方面,房地产市场的投机虽然应该遏制,不少资金的投资冲动也的确应当适当引导。比如,房地产信贷证券化的实践就应当考虑,这类交易可以像股票市场一样为投资者提供投资机会,而不让过多的投资集中在房屋实体交易的获取利益上,不让房地产投机心理被带到股市中去。

》投资风向

京:个人出租房屋征税5%

北京市地税局日前下发了《关于个人出租房屋征收管理有关问题的通知》,对个人出租房屋的税款入库方式、入库级次和适用征收率进行了规范。《通知》自2007年2月1日起执行。《通知》规定,个人出租房屋并取得收入,按照综合征收率计征方式入库的税款中,分别包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、房产税、城镇土地使用税、城市房地产税、印花税、个人所得税等地方各税。

《通知》规定,税务机关或代征人在按照5%综合征收率计征方式征收或代征个人出租房屋税款时,个人所得税按0.5%的征收率计征,其他地方各税按照4.5%的征收率计征,并向纳税人填开包括房产税和个人所得税的完税证明。代征人应专户存储代征的税款,严禁挪用。 (唐文祺)

粤:宅基地房屋有望上市

广东省国土资源厅厅长近日透露,已草拟了《关于加强农村宅基地管理的通知》(以下简称《通知》)上报省政府审批。这是继“广州将放开单位自建房”之后又一震动房地产业界的消息。

据广州市房协专家委委员黄穗诚分析,该《通知》规定农民住宅可流转但没明确对象,而转让给城市居民似不符合里面“一户一宅”、“宅基地原使用权人死亡且其法定继承人已分户并已有宅基地的,或宅基地原使用权人拥有申请宅基地主体资格灭失的,该宅基地土地使用权原则上应退还农村集体”的规定。

尽管广东省国土资源厅表示,该新规还没正式出台,政府还在研究,但房地产业界普遍认为,该项新规无疑给了市民一个信息:除了可以从开发商手中买到商品房,还多了宅基地房。这具备了一种心理暗示作用,对稳定房价有益处。 (李和裕)

沪:上海“两会”热议房价

在2007年上海“两会”召开之际,市民信箱对4000多位市民进行了抽样调查。结果显示,在所有议题中,“医疗”和“房价”分别以70%和69%的关注度,排在百姓关心话题的前两位。

市政协委员、上海豪都房地产开发经营有限公司董事长屠海鸣指出,目前市政府采取了很多措施,包括推出中低价位的商品房,重新调控住房结构,对房屋中介买卖进行更严密的监控等。只要这些措施持续三年,一定会有更多的老百姓买得起中低价商品房。市政协委员、市房地产行业协会会长陈士杰也表示,上海房地产市场应该平稳发展,房价不能大起大落,这样才能符合大多数人的利益。 (唐文祺)

》投资百宝书

商业地产:“精准定位”方可突围

□本报记者 柯鹏

我国的商业地产近年来依旧保持着增长势头,但发展的同时问题也很突出,一方面是空置率居高不下,2005年底,全国商业营业用房空置面积达3872万平方米;另一方面是失败的例子屡见不鲜——商业地产如何定位成为业界关注的问题。业内专家指出,市场竞争激烈的今天,商业地产需要倡导“精准定位”,才能出奇制胜。

零点研究咨询集团的报告指出,“精准定位”的实质是通过对辐射区内商业供给和需求变化进行细致分析,找到目标消费群体,针对他们的需求,结合经营者的需求,因地制宜进行差异化定位。“精准定位”的理念可以概括为“三分析,三定位”,其中“三分析”指针对商圈特征、客户类型、竞争商圈三方面进行分析;“三定位”指在分析的基础上,进行消费者定位、商业业态定位和档次定位。

零点分析师指出,商圈特征分析、客户类型分析、竞争商圈分析体现了“精准定位”中“精”的概念,是设计商业定位的前提。商圈是一个地理概念,同时也是消费概念,商圈特征分析首先要明确商圈的辐射范围,确定辐射范围要考虑交通、如有没有地铁,公交线路是否方便,停车场有多少,拥堵状况等。零点调查的研究表明,各种消费的半径是不同的,日常用品消费半径是车程30分钟左右,餐饮消费的半径则可以很大,最长可以忍受车程一小时左右。除此以外,确定商圈辐射范围还要考虑消费人群规模、时点人流量、区域内的消费类型、消费能力等方面。

客户类型分析是消费者定位的基础,一个商圈可以细分多种客户,普通居民、高档社区居民、写字楼白领、党政机关/各大部委工作人员、流动客户群等,不同类型的需求重点不同,细分客户类型后可以看商圈能重点满足哪类客户的需求。

不同商圈间存在拉扯力,就消费者而言,有从其他商圈转过来的,也有被其他商圈吸引过去的,所以必须了解竞争商圈有哪些,这些商圈内各种业态的供给情况,商圈是什么特色,吸引的消费者类型等。分析竞争商圈的目的是确定和所开发商业的竞争关系,差异化的定位能共享消费者,相似或相同性定位,则增加开发难度,需要在竞争商圈的基础上有所突破。

零点分析师指出,在倡导服务细分市场的今天,如果商业定位是将消费者一网打尽,必定没有突出特色,不能形成差异化。在消费者分析的基础上,对商圈内所有的消费者或潜在的客户群进行研究,研究的重点是他们各类消费的消费行为、消费模式,包括各类消费的金额、频次、消费半径、消费时间、消费追求价值等方面。

另外,商业业态定位相对复杂,涵盖商业业态的经济价值分析和业态组合定位。商业的档次定位除了考虑消费者的需求,还要考虑商圈原有的档次特征,经营者对商圈档次的认可程度,结合这三方面确定商业的档次定位,相对更科学。

徐汇摄

》投资常识

“李铭租房传”《陷阱篇10》

装修补偿和利用价值联动

□连晏杰

李铭购入的一套沿街面商铺,被一家公司看中并承租下来开设咖啡馆。在双方签订的房屋租赁合同中,约定了房屋租赁期限为5年,装修免租期为1个月,此后每月租金为人民币8万元。如果公司即租户欠付房屋租金3个月以上,李铭可以要求提前解除合同。在征得李铭同意的前提下,这家公司按照咖啡馆的格局进行了装修,花费了约100万元的装修成本。

然而咖啡馆开张之后的经营状况并不理想,自第6个月开始,公司开始拖欠应该交给李铭的房租。虽经李铭多次催讨,但仍然没有实质性进展。按照规定,拖欠三个月期满之后,李铭便通过法院起诉,要求与这家公司解除租赁合同,同时要求该公司支付欠付的4个月租金32万元。

然而问题来了,租户承认拖欠租金的事实,也同意解除合同,但对之前付出的100万元装修费用并不甘心。认为装修费用已成了“泼出去的水”,无法取回,而李铭却可以在收回房屋之后继续利用,因此要求李铭对装修支出进行赔偿。李铭觉得很冤枉:解除合同是由于租客违约导致,要求自己承担装修赔偿没有道理。而且退一步看,即使32万元的租金顺利收到,还不够支付那笔所谓的“装修赔偿”,这实在让人无法接受。因此,李铭拒绝实行调解,要求法院判决解除。

律师意见:

本案所涉及的是房屋租赁合同解除后关于装修补偿的问题,在上海市高级人民法院对于租赁合同的民事法律问答当中,对于房屋租赁合同解除后的装修补偿问题有着较为详细的规定。

根据相关法规精神,法院在判令房屋租赁合同解除的同时,应当同时处理装修补偿问题。如果租赁合同解除的原因是由于非承租人违约所致,则出租人应当对承租人的装修进行等价的补偿,具体价值计算以双方协商一致结果为首要考虑,如果无法达成一致意见,则由评估机构进行评估。如果租赁合同解除是由于承租人违约造成,那么要判断承租人的装修对于出租人是否另有利用价值,如果没有利用价值,出租人不应进行补偿;如果的确还有利用价值,出租人应该适当补偿而非等价补偿。

在本案中,由于李铭出租的是商铺物业,因此“咖啡馆”此类的装修应该具有一定利用价值,因此李铭应当给予一定的补偿。但同时考虑到承租人违约是合同解除的主要原因,因此李铭只是“适当补偿”而非“等价补偿”,具体标准应由法院视具体情况予以确定。

(作者为新华律师事务所律师)

本版作者声明:在本机构、本人所知情的范围内,本机构、本人以及财产上的利害关系人与所评价的物业没有利害关系