

上证第一演播室

外资逆势加码,资本楼市充满变数

活动策划:柯鹏 于兵兵 主持人:于兵兵 整理:李和裕 嘉宾:于丹丹 上海易居房地产研究院上海区副总经理



嘉宾:于丹丹 徐汇摄

2006年,虽有调控政策急风骤雨般地冲洗楼市投资热情,更有专门的“限外令”意图阻止海外资金大举进入中国楼市,但在2006年翻过最后一日日历时,一组组沉甸甸的统计数字依然昭示着真实的外资流入成果。那么,在房地产调控更注重执行和落实的2007年,楼市中的中外资会面对怎样的博弈新形态?房地产市场又会受到多大程度的影响?本周的上证第一演播室,我们就请来业内专家与大家共同探讨这方面话题。

外资逐利性不会改变

主持人:“限外令”政策出台后,不少专家预测,外资对中国房地产的投资趋势将由收购转为开发,也就是说,将把短线的物业投资逐渐拉长战线,这个观点您同意吗?

于丹丹:这种发展方向是没错的,应该说,外资会从中国房地产市场的客观情况出发,选择最好的方式参与,以获得最大的利润。而在当前的调控背景下,对外

资而言,除了考虑市场中获利的方式,还有如何规避政策风险,外资会想去平衡这影响收益的两者。“限外”政策的出台也提醒了他们从两方面考虑进出的机会,因为外资直接参与开发也有门槛,一般的小机构投资者不会轻易尝试,那就在量上控制了可能产生的泡沫的进入。

我个人在关注外资的时候,也发现他们既有短期的考虑也有长期的考虑,大部分的境外投资机构是看好中国房地产长期市场,而在3-5年的短期内,看到很大的投资回报并不现实。至于对楼市的预判,我觉得客观地评价接下来的市场状况应该用“稳”字来形容,再“唱多”也看不到巨大的回报,再“唱空”也不会遇到所谓的崩盘。

“限外”细则影响有别

主持人:今年北京率先出台了“限外”细则,按照我们拿到的文件,感觉影响最明显的还是个人购房方面,市场也在讨论“一人一套房”的严格规定影响多大,会不会使境外人士买不到房子了?

于丹丹:这应该不会,其实北京市场和上海有较大区别,外资包括境外人士购房的比例是没有上海高的,因为在北京的更多是一些国家、政府派驻的官员,他们在北京是由工作单位提供租房补贴的,既然有满足居住管道,我们的调控就希望控制他们带有投资甚至投机心理的楼市购房行为,不为楼市内的非刚性的“虚假需求”推波助澜。

记者观察

外资也在优胜劣汰

□本报记者 柯鹏

“限外令”公布的半年里,海外基金、特别是大型海外基金依旧在疯狂进入中国楼市,真的让人有些啼笑皆非。但是,如果仅仅把“限外令”看作是一出黑色喜剧,其实是不够的。我们认为,“限外令”的作用是给海外基金设立进入中国楼市的标准和及格线,促成一个这一层面

的优胜劣汰的局面。

2005年时,一些中小海外逐利基金,像中国台湾、中国澳门的中小投资者和私募基金都在上海和北京、深圳积极寻找项目,2006年的“限外令”出来以后,最明显的变化是,大机构没有受到什么大影响,小的机构、特别是个人投资机构却遭遇了“一人一套房”的难堪局面,不得不收手。



随着中国金融市场的日益放开,中外资的竞争对撞局面不可避免 资料图

主持人:那您觉得上海的细则有没有可能效仿北京?因为现在政策酝酿情况特别不明朗。

于丹丹:这涉及到的主体和环节都非常复杂,从北京之前的信息流来看,一个人在两个区域同时购房,以现在的联网程度是没有办法查出来的,所以在很多相关配套环节没有得到基本落实的状况下,一些限制性政策便显得形同虚设。

机构投资者持续关注

主持人:刚才我们讲的是个人购房,如果是机构投资者呢,不管是中央的“限外令”还是北京细则,我们没有看到特别强有力的对境外投资机构的控制,机构投资者在楼市内的投资行为好象也没有受到什么影响。请您帮我们分析一下今年这种情况会不会有变化?

于丹丹:在国际的资本市场上有几个题材是一直受到关注的,一个叫做持续发展产业,有很强的获利性,另一个就叫做中国概念,中国的房地产市场恰好满足了这两个覆盖的外资强大需求的板块。在这样的背景下,只要中国房地产业可以保持一种持续的获利趋势,那外资在选择产业的时候,一定还会把目光投向那里,这种状况不会发生改变,何况还有人民币升值的内在考虑。因此,外资没有理由放弃关注,顶多只是周期上的问题,他们在今天的投资过程中,要去了解中国楼市的需求、操作环节等,要做一些比较扎实的功课,为下一步的作为做一个铺垫。以我们的角度来看,外资也不会轻易走出去,这样的话,今年外资机构对中国楼市的关注仍是存在的。

投资风向

上海: 房地产投资世界峰会3月举行

中国房地产项目与境外资本接洽依然热火朝天。记者获悉,第二届REIW中国房地产投资世界峰会将于今年3月26日至29日在上海举行,如何将资本与大力发展的中国二、三线城市相融合等话题,成为今年投资机构关注的焦点。

据介绍,由国际知名金融峰会公司Terrapinn与BAZO投资(亚洲)合作举办、搜狐焦点房地产网作官方网络支持的REIW中国房地产投资世界峰会,今年将邀请来自政府部门、金融投资机构、基金管理机构和房地产开发企业等超过600名代表及50名专家讲演,并筛选出15个优质房地产项目进行资本对接。

“眼下要求进行接洽的房地产项目很多,以成熟物业转让、在建开发参股和政府片区开发为主。”BAZO投资(亚洲)董事长郑小平介绍,“事实上,‘限外’政策对一部分只看短线的中小基金的影响较大,但对境外的大机构来说,反而更看好政策指引下、逐渐规范中的中国楼市,也更关注那些具备良性发展条件的房地产项目。”(李和裕)

北京: 个人出租所得税反应冷淡

北京市地税局下发的《关于个人出租房屋征收管理有关问题的通知》,于2007年2月1日起开始正式执行。但是从税务部门实施反应来看,主动向地税部门递交登记材料、申报房屋出租纳税的房屋业主少之又少。

“我爱我家”人士认为,一方面,年前是房屋租赁市场的淡季时期,政策出台之后的市场关注度会相应减弱;另一方面,因为个人出租房屋大多是口头协议,即便与承租人签订合同并不是很规范,再加上多数出租房屋的业主纳税意识较差,并不愿意主动向税务机关登记备案,从而造成了缴税的冷清局面。

专家预计,政策实施对于北京二手房市场影响并不会很大。在低端民宅租赁市场,房屋业主可能会选择将税费转嫁给承租人,以减少收益影响。中高端房屋租赁市场虽然投资回报率会有所下降,但是面对出售时的高额税费,大部分业主反而不会选择出售而是会继续出租。(唐文祺)

广州: 下半年将推大量中小户型

广州市的今年全年供应方面,市中心城区供应量将去年的677万平方米基本持平,预计套数为5.5万~6万套,面积约610~650万平方米。上半年广州市中心城区可售数量约3.5万套,其中新增供应约2万套,与2006年上半年基本持平。

至于市民最关心的户型方面,预计广州市中心城区主流供应产品,仍会集中在71~140平方米。上半年,广州市原八区90平方米以下的产品套数不会超过50%,面积不会超过30%,但与去年相比将略有增加;而下半年和年底,预计调整产品结构后的中小户型项目将会陆续推出市场。特别是“双限双竞”地块,极可能在今年下半年或年底推出,从而产生1000多套中小户型。(唐文祺)

投资常识

群租管制尚是盲点

□连晏杰

由于受到宏观调控政策影响,市面上的出租房源增加了许多。为了尽量吸引租客,李铭不得已只能降低租金。但这样一来,靠租养房的目的就难以达到了。一个朋友提出建议,采用目前流行的“群租”方式来提高回报。所谓群租,就是将一套房屋进行简易分割,成为8-10平方米的众多小间,单独进行出租,便可以比整套房屋出租高得多的租赁收入。李铭听了之后非常动心,恰好名下有一套靠近地铁站的房屋,十分适合进行群租。他立马着手对这套房屋进行了简易分割,三房两厅的房屋被隔成8平方米左右的8个小间,并且以每月租金600元的价格分别进行招租。完成全部出租之后,这套房屋的月租金收入比过去增加了一倍。

但是问题也随之而来,房屋群租之后给李铭带来了不少麻烦。首先,众多房客之间经常会发生摩擦,李铭需要花费大量精力去进行调解。其次,由于房客数量增多,房屋的卫生、厨房等设施常常出现水管堵塞等使用问题。此外,房客素质上的参差不齐,对邻居生活构成了一定影响。随着这一地段群租情况的逐渐普遍,小区其他居民的正常生活受到影响。当地相关部门接到反映之后进行了联合执法,要求取

缔群租。眼看着高利润要泡汤,李铭又犯起愁来。

律师意见:

群租是目前较为常见的一种租赁形式,由于涉及到的承租人数量众多,因此更易产生纠纷;同时对周边邻居的生活也会构成一定程度影响。

目前我国法律对于群租的特别规定几乎没有,因此群租可以说是租赁合同规定上一个空白点。但是群租也并非是完全无法可依,首先,群租是在一个房屋产权证下签订多份房屋租赁合同,根据《物业管理法》的有关规定,本身租赁合同的有效性上存有一定瑕疵,而根据《上海市房屋租赁合同》、《上海市居住房屋租赁合同管理实施办法》的有关规定,承租人均建筑面积不得低于10平方米,或者人均使用面积不低于7平方米。但是对于群租,确实还没有比较系统和完善的法规。

群租作为租赁的一种方式,本身有其存在的合理性,但如果加以限制,可能会产生一系列的社会问题和法律问题。因此,笔者认为,立法部门或者至少是地方立法部门,能够针对群租这一现象加以考虑,并尽快制定出更加完善的法规。

(作者为新华律师事务所律师)

投资百宝书

购房新时代涌现四大新族群

□本报记者 柯鹏

生于80前后的红男绿女,已经或者正在迈入自己独立生活的阶段,是否拥有自己的“蜗居”,已成为附加在这代人群身上象征独立生活的重要标签。零点调查在与万科的合作研究中发现,对这群人来说,“家”已不仅仅是上一代人所主导的概念,他们已经给购房意识注入了新的主张和含义。

至尊族:倾心“万人迷”房屋

至尊族的青年人多为富贵之家的后代,他们丰厚的家庭背景、优良的学识,对未来充分的消费信心,都在助长他们追求自己所想和所好。相对这个年代出生的其他青年人,至尊族身上的创新意识和创新意识最浓厚,在消费中处于领导者地位,“钱是赚来的,不是存来的”。

至尊族在生活中处于自我驾驭和追逐享受的状态,他们也把这种意识带到了购房选择中,只有像“万人迷”一样的房屋才最适合他们。对他们来说,家就是自己享乐的主要场所,是自己或与伴侣充分分享生活的私密空间,是为主人的生活享受而服务的,因而在访谈中发现的这类人群对衣帽间和阳光房的高呼声、对管家和物业的高要求、对自由活动空间的高需求等等,也都不足为奇了。

乐游族:家就是游乐园

乐游族的青年人有着鲜明特征,把生活放在比事业更重要的位置。他们很喜欢和朋友在一起,而且经常处于游离状态,到处都可以成为聚会的场所。他们注重小群体生活,本身是非常享受的人群,但和至尊族相比,好玩和悠闲的天性不会激励他们去刻意追求高档次的消费,因此他们追求的事物在外表上会非常花哨,但精致程度不如至尊族。

对于乐游族,家的传统使用功能已经被扩大,不仅要满足自己舒

适的生活,还要很好地满足与朋友的相聚。访谈中,乐游族提及率最高的就是露台烧烤、客厅PARTY、阳台麻将等类似的家庭团体活动,这些在其他人群眼中可有可无的需求,在乐游族这里成了买房时的必需条件。

炫眸族:想要有个“名利屋”

炫眸族的青年人喜欢炫耀和炫露,相比其他人,炫眸族家庭出身最贫困,生活安排都非常有目的性,因此他们不会花钱了解诸如时尚杂志的新鲜咨询,也不会把只能做玩伴的人当朋友。他们最看重事业的发展,因为只有事业才能带来财富和地位。

在他们眼里,家是一个人和财富的重要标志,因此他们省吃俭用为之奋斗的一个重要目标就是买房,房是身份的标志,是告诉亲戚朋友自己混得不错的标志。因此,房屋中只要是亲戚朋友能够看得到的部分就一定做到自己力所能及的最好。同时,迫于经济条件和未来收入的保守预期,他们也要求给自己的地方不要浪费,只要满足基本使用就行。

安居族:家是温馨“小巢”

安居族是青年人中保持传统思想最多的人群,他们最善于勤俭持家,基本不会出现超过自己预算来进行消费的行为。他们很少主动去关注时尚信息,对新鲜的事物也保持旁观的态度,不轻易出手,只有在借鉴了朋友的使用经验,进行货比三家以后才可能有真正意义上的购买行为。

对安居族的青年人,家就是一个温馨小巢,是自己和家人一起过日子的好地方。不要奢侈浪费,每个空间都应该有它的使用价值和作用。这个空间会考虑到接待客人、会考虑到父母来小住的使用,也会考虑到未来孩子融入生活的空间。总的来看,实用性是他们对房屋最大的要求。

博客论楼

北京房价是条“大头鱼”

房价是这几年越来越受社会关注的话题,进入2007年更是如此,这个话题变得格外敏感。

北京的房价分布像一条大头鱼。低档房是头,中高档房是腰,高档房是尾。平均房价其实是不能说明任何问题的,涨或跌都不能说明问题。以北京为例,去年销售了2011亿元的房屋,在这些房屋中有住宅,也有写字楼、商铺。最高销售价格是大钟寺国际广场,单价突破了每平方米4.6万元;还有一些项目均价在每平方米2000元以下,如昌平的清秀园、佳莲小区、温泉花园等等。全社会关注的重点是住宅的价格,特别是中低档房的价格变化,真正影响到那些困难家庭的生活。

既然平均房价不能说明市场上房屋价格的变化,那

什么能够说明房地产市场的变化呢?首先,要把不同用途的房屋分开,现在政府房屋交易的网络数据已经完全可以把这些产品分开进行统计,并能做到及时向社会公布它们价格的变化。除经济适用房的价格是政府制定后固定不变之外,政府应该及时地公布每个城市和每个城市不同区域内房价的变化,越能够及时地公开,才能够及时给购房人提供真实、准确、透明的信息。因为现在国内大部分城市,政府都实现了房屋销售的网上签约,甚至可以像股票市场一样公布每天房屋出售的变化情况。在最近两年出台的房地产宏观调控的政策中,中央政府每次都在强调政府要

给市场提供准确、真实、透明的信息。这些信息,是房地产市场发展重要保证,没这些

数据房地产市场就像瞎子摸象一样,找不到问题所在。

这里,我以北京2005年和2006年的销售情况为例,对房价的分布情况做了一个简单分析。

2005年不同价位房屋的销售面积分布情况经我们计算后发现,低档房屋销售面积是一个大头,后面拖着高价房子形成的长长的尾巴,像一条大头鱼一样。我们看到越是高档房,销售面积就越少。到了2006年,北京市房价和销售面积的分布比较扁平。即低档房销售面积增加了,高档房的销售面积也增加了,相对来说,中档房的销售面积减少了,但因为高档房的销售面积增加更为明显,所以拉动了总体价格的上升。

把2005年和2006年北京房价和销售面积的分布用股票市场的涨跌线表示的



SOHO中国董事长 潘石屹

话,在房价6000-7000元/平方米的区域里,2006年比2005年的区间内有很大的减少。如果还用“大头鱼”来形容描述2005年、2006年的房价分布的变化趋势,那就是说,这条鱼的头略有缩小,腰和尾巴却在变粗。(嘉宾博客言论不代表本报观点 整理 柯鹏)