

上证第一演播室·聚焦“两会”楼市热点

落实、保障、规范——今年楼市调控“三板斧”

活动策划:柯鹏 李和裕 主持人:李和裕 整理:唐文祺 嘉宾:杨红旭 上海易居房地产研究所所长助理、高级评论员



杨红旭 徐汇摄

去年全国“两会”期间,取消房屋预售制度与否、增加普通住房供应量、加快建立廉租房制、调整住房补贴标准等热点问题,都对当年的房地产行业大趋势产生了深远影响。毫无疑问,有关房地产的话题依然是此次“两会”热点,其中,如何抑制房价过快上涨的议题已屡见于报章。来自各方的楼市建言是否具有有效性?政府今年将在平抑房价方面采取怎样的调控手段?业内外普遍对此关注期待。

平抑房价不等于降价

主持人:首先想明确一个概念,本周温家宝总理在作政府工作报告中提出,要抑制房地产

格过快上涨。对此,业内普遍理解为,平抑房价并不是要打压房价,造成大起大落,而是要控制住房价的增长速度,使其稳定发展?

杨红旭:我认为这个解释是可取的。借鉴发达国家的发展经验,目前每年保持5%左右的涨幅比较合适。但是自1998年中国住房体制改革以来,房地产市场反弹得厉害,尤其是商品住宅的价格。不过,随着这几年宏观调控的持续展开,房价涨幅正在逐渐减少。所以说,政府在一些相关文件中称之为“稳定房价”,正如我们现在所说的平抑房价,应该说调控力度在价格方面进一步加强。今年政府对房地产市场的调控思路,平抑房价应该是很重要的目标。

调控房价仍会出招

主持人:除了国家领导人的表态以外,各地代表其实从“两会”召开前就针对平抑房价提出了不少建言,结合“两会”期间反映出的一些意见和建议,您能否谈谈今年政府在调控房价方面还可能有哪些思路?

杨红旭:首先,温总理的政府工作报告中也提到了政府职责的问题,我也觉得要切实稳

定楼市、平抑房价,地方政府的问题需要引起注意。事实上,在前一轮的房地产发展过热、房价增长过快的过程中,地方政府扮演了一个核心的角色。而在这一轮房地产调控中,如果地方政府不能很好地完成角色转变,即把房地产从纯粹的经济角度摆到民生角度,房价就很难得到明显控制。土地紧缩也好,严格信贷也好,供应结构调控也好,这些中央已经提出的措施,关键的落实点还在于地方政府。

其次,就是在住房保障方面,如果能把这个工作做好,增加住房保障产品的供应量及扩大覆盖面,便可以分流一部分的商品住宅需求,使商品住宅市场的需求相对减少,而如果这时有效供给依然不变,甚至是像90平方米以下中小户型进一步增加的话,供求比例自然会发生变化,甚至会出现供大于求,在比较低的增幅。

最后,也有一些人提出了打破房地产行业垄断的建议。其中一点是支持民间合作建房,我也觉得政府不会明确反对这种行为,只是还没有出台相关的法规去规范和引导这种

行为。还有可能在政府的牵头下,建立一些不以盈利为目标,而是应政策要求建造中低收入人群住房的房地产企业,这也是可以尝试的,但操作时需要技巧,也不宜太多。

今年调控侧重落实

主持人:政府工作报告其实具备了“风向标”的作用,您认为今年的房地产调控将会有怎样的走向?是否“两会”以后还会有许多具体措施出来?

杨红旭:我觉得今年的房地产调控依然会承接以2005年和2006年的调控政策,不会有太多新东西、新政策冒出来,还是以进一步加强落实和执行已经出台、或者是已经提出发展思路的相关举措为主。在这个过程中可能会有一些修修补补,会有一些新的措施,如土地增值税清算的细则,还有物业税现在争论得比较厉害,但今年能不能出台还很难猜测的。而看今年调控政策的效果如何,其实并不在中央,而是在地方政府身上,关键就是看地方政府会不会去有效落实。去年各地都出台了各自的“十一五”住房建设规划,今年就可以看一下地方有没有落实目标。



住房保障与商品房共谋发展,是中国房地产市场发展的必然趋势 资料图

博客论谈

号脉房地产调控政策之二 房价基本稳定的科学内涵是什么?

华东师范大学东方房地产学院教授 上海易居研究院房产研究组专家 陈伯康

如何正确理解“房价基本稳定”的调控目标,是衡量调控成效的一个重要问题。对此一直有不同的看法。一说是抑制房价涨幅过大,那么涨幅小一点是否就达到调控目标呢?目前房价涨幅已从两位数降至一位数是否目标实现呢?说不清楚。另一种说法是压低房价水平,认为房价过高,要降30%~40%才到位。那么,大幅下降是实现了调控目标么?

笔者认为,“房价基本稳定”的科学内涵应有三方面:

一,控制房价涨幅。房价基本稳定不能理解为固定不变,而应是在微幅波动中呈上升态势。多大的涨幅才合理?撇开突发因素不谈,假定原先的房价基本合理,其涨幅应与土地升值幅度相一致,与整个物价涨幅、特别是资源资产价格的升幅相适应,并低于城镇居民人均可支配收入的增幅。如果土地年升值幅度为1%,物价涨幅为2%,那住房价格涨幅的低限为3%,再假定人均可支配收入增幅为8%,扣除后对物价涨幅2%及其他改善需要,年住房价格涨幅的高限不得超过5%。由此得出的房价涨幅的合理度约在3%~5%区间。

二,挤压房价泡沫。由于住宅资产价格受投资投机性需求拉动的影响特别大,容易产生虚假需求和虚拟价格,亦即需求泡沫和价格泡沫,远离内在价值。如2003年上海平均住房价格上涨24.5%,这同投资投机性炒房过度有密切关系,使房价泡沫激增,而在近两年加强宏观调控后,投资投机性需求大幅下降,房价就逐步稳定下来并微幅下降。在市场经济条件下,投资投机性购房需求总是会长期存在的,房价也不可能完全没有泡沫,关键是要控制在合理范围内,国外把住房投资投机性需求的警戒线控制在住宅销售总量的20%以下幅度内的做法,可以借鉴。

三,回归真实价值。判断房价合理与否的根本标准是房屋的内在价值。价值毕竟是抽象的理论论证,具体化到现实价格,就表现为商品房成本加合理利润,成本是基本稳定的,而利润空间则伸缩性很大,一般规律合理利润应是平均利润。国外房地产开发企业平均利润率为6%~8%,有的国家仅为3%。以此为参照,我国目前房地产开发企业的利润率明显偏高,甚至高达30%以上。因此,回归真实价值的关键是要控制利润,使其限制在合理幅度内。

把房价基本稳定的总目标分解为控制房价涨幅、挤压房价泡沫、回归真实价值,三者统一起来就有利于掌握调控目标的具体标准,提高可操作性。

(嘉宾博客言论不代表本报观点 整理 柯鹏)

投资百宝箱

决战主力店 商铺招商成败在此一举

本报记者 柯鹏

目前,上海商铺市场的价格水平非常平稳,并没有因住宅调控而受到大力追捧,这说明房地产市场已经较为理性,投资方向向多元化发展。荒岛房产工作室表示,这样的大势下,商铺在招商过程中,最关键的因素就是确定主力店。一个成功的主力店进驻,将为项目带来巨大的品牌效应,减少招商成本,缩短招商时间,使项目尽快地进入经营的轨道。

荒岛房产工作室分析师王洪波指出,衡量和选择一个主力店,标准要全面而客观。选择一个主力店,衡量的标准要具有综合性,即租金合理、对项目发展有信心,同时派出了有实力的操作团队。引入的主力店同时还要适合项目的实际情况,这样的主力店招商才能起到应有的作用。

在大型购物中心的招商过程中,往往存在这样一个现实:即主力店招商是亏损的。主力店凭借品牌优势,往往将低成本运营作

为一个首要的先决条件。给付租金不高,甚至于还要附加一些苛刻的条件,因此,招商过程中对主力店的牺牲其实是有所目的的。

但是,主力店的面积应该有多大;主力店与经营散户各占可经营商业面积的比例是多少;则考验着商业地产发展商的智慧。主力店面积越大,所占比例越高,则商业经营的结构越稳定,但租金收入却较少。主力店面积越小,所占比例越少,则商业经营的可变性越大,预期来自经营散户的租金收入相对较高。

因此,如何合理地处理主力店与经营散户的面积比例关系,就需要一个科学测评。国外众多成功购物中心的商业结构研究表明:在一个合理的购物中心当中,主力店所占的比例应为总体商业可经营面积的30%~50%,低于30%则将使主力店份额太少,经营散户份额过多而造成整体商业经营结构不稳定;高于50%则将使主力店份额太多,经营散户份额过少而造成投资回报不理想。

第一现场

3年急追 北京二手楼市规模逼近上海

本报记者 唐文祺

随着房地产业的不断发展,中国的二手房市场也在日益成熟。市场调查表明,2003年至2006年期间,上海二手房成交面积虽处于高位运行状态,但受宏观调控影响,成交面积有所减少。而北京二手房市场在强劲市场需求影响下,二手房成交面积却有上升,致使两个城市的二手房成交面积比例逐渐缩小。上海、北京两地二手房成交比例,由2003年的4.77:1,缩小至2006年的1.79:1。

据北京中原三级市场部研究人士提供的数据,在2003年至2006年间,发展时间最长的上海二手房市场,其成交面积在不断缩小的趋势,而北京二手房市场则正好相反,3年间成交面积一路增长。

分析认为,上海二手房市场的成交面积在全国各大城市中处于绝对优势,但自2005年开始,上海二手房成交面积开始有不同程度下降现象。其中,2004年较之2003年上升了22.94%,2005年却环比下降了11.28%,2006年的环比降幅为13.43%。中原地产人士认为,2004年上海二手房成交面积的大幅增长主要受益于购房需求的激增影响,而受到国家宏观调控之后,投机、投资人士比重较

大的上海二手房市场直面冲击较为明显,再加上部分自住客户产生了持币观望心态,暂缓购房计划,从而导致购房需求量开始减少。

而北京二手房市场在3年期间一路增长,其中2004年增幅最高,为79.54%,2005年增幅有所减小,环比增幅为24.51%,2006年环比增长幅度为12.82%。“2004年北京二手房成交面积的大幅增长,主要是受到2003年一系列二手房利好政策的出台,如取消收益分成、土地出让金交费税率下调至1%等,影响当年北京二手房成交面积大幅增加。”北京中原三级市场部研究人士表示。但从2005年开始,北京二手房成交面积的增幅却在不断下降,主要是由于二手房成交价格快速增长所致。而之后2005、2006年一系列宏观调控政策的出现,抑制了部分投资需求。但2008年奥运召开的利好,使得北京市的购房刚性需求有所增长。因此,北京二手房成交面积自2005年开始,虽然数量仍然上涨,但增幅在不断减小。

北京中原三级市场部研究人士认为,北京、上海等城市所处状况、市场化水平、二手房发展规范程度不同,同时,受国家系列调控政策影响程度不同,由此带来二手房成交面积出现涨跌不一现象。

记者观察

两手抓,两手都要硬

本报记者 柯鹏

“两会”上,温总理的政府工作报告用超过千字的篇幅谈房地产问题,一时间,让人对今年的楼市发展充满了无限期待。

其实,两会透露的房地产方面的信息,在我看来,就是体现了对于市场发展更新观念、

集中精力“两手都要抓”的思路,也就是采取政府调控和市场机制这两大手段、齐头并进的调控。

1998年之前,我们实行的是福利分房,这是完全的计划经济手段;1998年之后,货币分房和商品房市场飞速发展,市场机制更多地发挥了作用。但是,1998

年之后的房价飙升,不可回避的一个根本原因在于:一些地方过度纵容了市场机制,导致投资规模过大,房价增长过快,最后形成了房地产泡沫。

“两手抓、两手都要硬”。现在,政府表明了这样的决心,即一手抓住住房保障,尽最大努力解决民生问题;一手还是抓市

场,保证平稳发展的态势。主管部门希望寻求左手和右手之间的平衡,让房地产市场的发展能够在政府调控和市场机制这两者之间达成一种比较好的状态,最终目的是在抑制房地产价格过快增长的基础上,又使中国房地产的行业一直保持一定的规模。

上证调查

两万网友大摸底

更多>>

买房vs观望:六四开

上海楼市在经过春节期间的短暂休整后,恢复成交且成交量呈逐步回升态势。在今年春节长假后的第一个工作日,《上海证券报·地产投资》与全球最大中文房地产门户“搜房网”合作,进行了为期一周的“年后购房意愿大调查”,以期了解上海市民在2007年初时对今年购房的需求,以及对楼市发展的想法。调查推出,网友参与踊跃,经过2月25日~3月4日整整一周的数据收集,总计有19058位网友参与调查。调查结果则显示,有六成多的受访者表示出在年内购房的意愿,且自住需求占据绝对主力。

调查数据显示,有66.96%的受访者表示会在今年购房。其中,表示会在一个半月内购房的有9.06%,表示会在半年内购房的有25.56%,表示会在一年内购房的有22.49%。另有42.9%的受访者表示会看情况决定购房时间,表明市场观望氛围依然浓厚。

在购房目的选项中,为结婚购房的占45.56%,为改善居住的占41.38%,因拆迁购房的占2.05%,为投资购房的比例则达11.01%。事实上,投资购房的比例在调查后期一直呈现上升趋势,看来楼

市内投资需求仍在,也有人分析这与近两周来股市的波动有一定关联。

对于准备购买的物业类型,选择公寓、普通住宅的占到了89.16%,选择别墅的有5.73%。所以,从购房目的和物业类型来看,上海地区自住型置业是今年楼市的绝对主流。

从对上海房价走势的预期来看,有34.72%的受访者认为会持续上涨,有41.03%的受访者认为会持续下跌,另有14.16%和10.08%的受访者分别认为会先涨再跌和先跌再涨。受访者对上海房价的涨跌各有看法,认为房价还会跌的人数略多,认为房价继续涨的人数也并不逊色。

对于能够接受的房价范围,有18.42%的受访者希望购买5000元/平方米以下的楼盘,有17.15%的受访者选择7000~8000元/平方米,选择这两个房价范围的受访者最多,而5000~6000元/平方米、6000~7000元/平方米也分别有16.06%和16.88%的受访者选择。显然,5000~8000元/平方米的房价范围是受访者最乐于接受的。

(统计、分析:搜房网整理:李和裕)

