

### 上证第一演播室 特别节目

广州等地政府支持单位自建房,进步还是倒退?



详见 C10

### 耀江花园显 降价决心

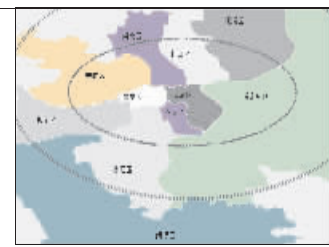
世博园区唯一在售商品住宅在调控面前“低头”



详见 C11

### 上海环线区域楼盘 一周行情

自住需求推动上周  
楼市成交量



详见 C12

## 房价诺曼底

经历了一年多关于中国房地产市场深层问题的讨论和系统式调控后,楼市似乎又重新回到房价之争的原点。

久抑难显效?今年年初,一切似乎变化不大。是急风暴雨的政策显效仍有待时间?还是一一些个别部门的调控措施本身具有操作性先天不足的毛病?抑或是一些地方的落实态度着实有问题?我们密切关注的房地产市场,又在胶着状态中继续着困局。

然而,在看似平静的背后,一场更为深入的调控大幕,正在徐徐拉开。中央和地方都在暗中加码,市场各方都在重新角力。

房价,这事关天下苍生的大话题,在困局中孕育着一次更大的突破,像极了那场会迎来最终胜利的登陆。(柯鹏)

□本报记者 于兵兵

今年3月19日,国家发改委、国家统计局联合发布数据显示,2月全国70个大中城市的房屋销售价格同比上涨5.3%,环比上涨0.6%。其中,新建商品住房销售价格同比上涨5.9%,且各城市的新建商品住房销售价格同比全部上涨。深圳、北京、广州位居全国涨幅前三名,分别上涨9.9%、9.7%和9.6%;而上海,这个去年房价微幅下降的少有的调控显效个案,也开始在2月止跌回升。

另一边,按照国家统计局对收入的7等分法,目前中等收入者的买房支出负担比比以前有所加重,一些中等收入家庭的月还款超过了全部家庭收入的50%。随着先后5次加息造成的成本压力逐渐增加,有专家称“中产阶层买房会越来越困难”。

与房价“空涨”相对立的是,某些城市的商品房销售量不断萎缩,而“价升量减”正是市场濒临调整的鲜明预兆。“成交量下降的原因,一是有效供给不足,二是市场对高房价的承受力已经越来越低。”分析人士指出。

几乎在2月房价指数公布的同时,一份由建设部立项、上海社科院房地产业研究中心和上海市房地产经济学会历时4年多完成的《中国城市房地产发展评价和预警体系研究》报告的核心内容被媒体公开。报告中的价格指数研究显示,上海房价指数的增长速度从2003年到达顶点后开始放缓,与作为参照系的消费物价指数相比,上海房价上涨幅度正逐步回落,到2006年,上海房价指数高出消费物价指数6.2%,已经进入“正常”范围。

但是,在另一份“上海商品住房价格指数预警表”中,上海住宅的价格上涨幅度已经低于消费品价格上涨的幅度,2006年的涨幅为“-0.5%”。而商品住宅去化量(销售+出租)占供应量(竣工面积+上年空置面积)89.27%,表明供应无法被全部消化。

2006年7月,上海市政协组织的上海房地产业发展形势分析及对策研究课题组发布的《促进上海房地产平稳健康发展的建议》中也指出,上海未来供大于求的局面将会至少维持3年,供求比例在1:0.72左右。

相关专家解释,总体供应过量的主要源于上海市郊的商品房供给量较大。但这种供大于求,是否会进而导致房价区域性下降且局面是否会波及市中心,业内争议较大。一种说法是,市中心土地总量的限制,房价仍会稳步上扬。

但是,市场的威力就在于蝴蝶效应的难以预测,“我们想象不到区域性价格波动是否会在影响整体购房心理后,进而影响全部楼市。”上海一家房地产开发企业副总裁告诉记者。

仅有市场规律调节,“问题”楼市并不至于如此难解。更重要的是,中国房地产业发展作为中国经济整体走势的调节器,在中央政府和地方政府的多重思虑下,情况显得愈发错综复杂。

“地方政府每年有巨额税收上缴任务,如何期待他们能真正‘割肉’出来做好保障类住房建设?”上海某资深房地产专家称。这也不难解释为什么70-90结构调控政策、廉租房政策等多停滞不前;在利益捆绑的前提下,土地增值税清算、个人所得税征收等抑制楼市投资过热的政策也大打折扣。

### 楼市评弹

#### 造化圈



□柯鹏

人跳不出五行之外?

我记得,《西游后记》里面写孙小圣在过造化山的时候,遇到了造化小儿,小儿手里有一样法宝——造化圈。造化圈非金非木,不具五行属性,刀砍不伤,火烧不坏,任何人进入圈中,没有能出来的。

为甚?造化者,天地弄人也。古人虽也说事在人为,但这是“谋事在人,成事在天”,可见造化的重要;只要心存欲望,不加收敛,便永远出不了这个圈,直到老死。

与国人的笑谈和神话比起来,欧洲文明对于这类困局的归纳更具系统性和思想统治性,古希腊的悲剧力量可谓来源于此。俄狄浦斯的自我放逐,既是对无可避免的宿命的抗争,却也反映了神力的不可抗拒。

宏观调控的政策落实、涌现的人和事,有时也给人一切跳不出这宿命的造化圈的感觉。

个人所得税从所得20%的实际征收沦为房价1%的核定征收也就不提了;土地增值税清算风风火火了一阵,目前却实实在在地遭遇了推行上的搁浅;八部委的大检查,细心人发现已经是第二次了;而那些曾经呼风唤雨的人们,走得走,倒得倒,又有几人常青?远看声名显赫的土地爷们,一下子被造化圈套牢,跳不出来,还愈陷愈深,有些甚至枉送了卿卿性命。

从但丁开始,人性和人的力量在西方苏醒,直到莎士比亚发现,宿命是无须考虑的问题,宿命无处不在。于是,哈姆雷特、老李尔王抑或野心勃勃的麦克白,莎士比亚所写就的,不是复仇的故事,不是宿命的故事,而是蕴涵在复仇故事背后的人性的故事。从莎士比亚开始,西方人已经不再思考宿命,而是去思考作为一个个体应该如何承担、如何面对宿命。

中国人就更厉害了。千千万万老百姓并不笃信宿命观,即便有这样那样的说法,也大都只是山野之言,民间笑谈。在这样一个世俗社会里,更多的是天下熙熙,皆为利来,天下攘攘,皆为利往,现实主义者的乐趣更为人称道。

希望没有这宿命。身陷造化圈的人,迟早会被收去了的。

更多精彩,请见  
<http://mumlake.blog.sohu.com/>

#### 上证房产周指数(上海)

区域	指数	涨跌幅
全市	10346.6	↑0.03%
内环内	10531.1	↑0.03%
中内环	10385.5	↑0.05%
中外环	10331.1	↑0.02%
外环外	10293.3	↑0.01%

## 地方施政稳定房价

□本报记者 李和裕

虽然中央与地方在调控落实方面的“博弈”情况继续存在,但纵观今年以来的全国各地楼市,也出现了不同程度的变化,一些主要城市正在实施相应的措施,目标直指房价的稳定运行。

### 北京:限价房实质性运转

在去年“国六条”掀起的新一轮房地产调控风暴中,北京的房价依然“屹立不倒”,涨幅更是全国居前。而面对中央今年提出的平抑房价的要求,北京选择了先从限价房着手。

从去年5月至今,北京首批限价房用地终于在“怀胎”10个月,于今年3月底正式入市,并将从本月起陆续进行招标出让。第一幅限价房用地海淀区西三旗项目的均价为6350元/平方米,较周边便宜约2000元。

而在北京市国土局等部门就此召开的情况发布会上又传出信息,北京已经明确的限价房用地有10幅,今年则计划开工建设300万平方米的限价房。并且,限价房的销售限价主要是以地区内同质普通商品房的平均销售价格下浮10%至15%为标准,同时考虑土地的开发成本,加上开发企

业8%至10%的利润来确定。

市场人士对限价房在稳定房价方面的作用则持观望态度,“虽然有助于完善住房保障体系,但毕竟限价的操作难度不小,何况现在才刚起步,等限价房入市还要一年多的时间,至于在房价上的影响,恐怕也只是区域性的作用。”

### 上海:楼市从土地源头抓起

在过去半年多里,国家统计局统计的上海新建商品住房销售价格与上一年同期相比,几乎一直处于下跌状态,其中5次全国领涨,成为全国房价下降最为明显的城市。然而,今年以来的相关统计显示,上海房价又出现回调迹象。对于上海房价的调控效果,市场各方也是莫衷一是。

从目前来看,上海的调控力量主要使用在了土地市场。上海市房地局有关人士透露,一方面是要遵循中央要求,控制规模和调整结构,另一方面是解决土地利用的低效益问题。今年上海在土地方面正在做的就是先按国家要求保证基本农田“落地”,同时还在研究制定建设用地规模控制管理办法及土地利用绩效评价体系,并会对土地使用进行从批到建再到产的全面监控,以杜绝闲置问题。

### 广州:高调出台7条措施

“中低收入者想买房不要着急,我认为房价肯定会降下来。”广州市市长张广宁在今年3月5日参加完十届全国人大五次会议广东代表团全体会议后,向媒体掷地有声地表示。

果然,“言出必行”,3月底,在他主持召开的广州市政府常务会议,审议并原则同意了《广州市关于加快住房和土地供应,加强住房管理,稳定住房价格若干问题的意见》,其中共提出了7条为广州房价降温的具体措施,被业内称之为“穗七条”。

细读“穗七条”,广州平抑房价的着眼点还是在调节供需上,如加大经营性商品住宅用地供应量,从2007年开始连续3年确保广州十区每年供应住宅用地5平方公里以上等。

“如果加大供应的政策能落到实处,对于稳定房价应该会有非常直接的作用。”不少广州的业内人士都这样认为。

## 国家调控暗中加码

□本报记者 于兵兵

“党中央的英明决策没有错,是地方在执行和完善过程中有不足。”上海复旦大学房地产研究中心副主任华伟如是说。

尽管多方消息证实,2007年为房地产宏观调控的政策落实年,不会集中出现新的调控政策,但随着楼市矛盾越调越复杂,中央的态度显然日趋微妙。

### 大检查二次启动

今年3月20日,“全国房地产市场宏观调控部际联席会议检查组”一行抵达深圳,开始为期两天的房地产调控执行效果检查。

此后不久,建设部、国土资源部、财政部等八部委联合下发《关于开展房地产市场秩序专项整治的通知》,要求对在建已进入商品房预售环节的房地产开发项目进行全面清理,对有投诉举报的项目进行重点调查。

一场新的全国楼市大检查拉开帷幕,这也是继去年9月份后,第二次全国范围的调控效果大检查。

房地产调控在若干领域仍存在不足,主要表现在住房结构仍不尽合理、部分城市房价涨幅仍然较快和住房保障体制落实有待完善等三方面。

近半年过去了,第二轮全国检查的主要目标仍定位为地方政府供应结构调整与住房保障体系完善情况,而接受抽查的所谓“重点城市”,仍然锁定为近来房价上涨速度依然较快的北京、深圳等。由此可见,半年前的楼市问题,解决效果并不明显。

### 结构、土地是重点

对于2007年的调控目标,中央各决策部门纷纷表态。国土资源部土地利用司司长束克欣强调,“今年的调控中,土地仍然是重点,土地紧缩的政策目标不容置疑”,建设部部长汪光焘表示,宏观调控提出的70-90结构调控政策是一个长期政策。建设部住宅与房地产业司司长沈建忠则将调控重点归纳为:调整供应结构,增加有效供给,抑制投资、投机的需求,抑制房地产的价格过快上涨,建设住房保障体系和

攻克房价僵局的壁垒,在此一举 资料图