

上证第一演播室

整治风暴严打权钱交易, 反腐将成调控“手术刀”

活动策划:柯鹏 李和裕 主持人:李和裕 整理:唐文祺
嘉宾:刘承健 中星营销机构执行总经理
王 展 上海联业律师事务所执行主任

今年,房地产交易秩序专项整治风暴又进入一个新阶段。

日前,建设部、国土资源部、财政部、审计署、监察部、国税总局、发改委、工商总局共8个部委联合发布了“关于开展房地产市场秩序专项整治的通知”,提出将在未来1年内强化房地产市场监管,对房地产开发企业依法进行审计和检查,依法打击房地产开发建设、交易、中介等环节的违法违规行。本周,上证第一演播室请来两位嘉宾,就此次专项整治活动和大家交流观点。

主持人:此次为期一年的房地产市场秩序专项整治活动,大致重点落在哪些方面?今年牵涉的层面非常广,这反映了政府什么意图?

刘承健:今年继续开展的专项整治,与去年有所不同。今年活动主要包括了四大环节:第一,项目审批;第二,项目开发;第三,交易环节;第四就是中介环节。从政策关系上来讲,首先是政府跟开发企业之间的关系,比如在项目审批阶段,项目规划、施工等环节,有没有违规审批等等;第二层面是开发企业,这些企业有没有发布违法的广告,抬高物价等等不法行为;第三层面就是交易环节,交易环节上有没有出现中介机构违法违规的行为。其实,以前是出了很多的政策,内容并不缺少,关键是执行的力度问题,这次就是在以前的政策基础上强化执行。

这一次的整治跟难度增加了,比如关于企业内部开发问题,跟政府互动问题,土地问题,这里面的难度就不一般了。还有这一次的整顿决心很大,作为宏观调控重点来处理。因此,可以看出这一次的整治绝不能失手。

主持人:此次房地产专项整治还提升到了目前行政治理以及反腐方面,请问一下调控和反腐连接在一起有什么关系?

王展:就反腐调控这一块,针对的违法乱纪现象,应该说主要集中在开发当中。其中包括两个层面:一个是土地获得,违法违纪比较多;另一个是规划,一开始不该批的批了;批了以后开发商提出变更,不符合变更条件的也变更了,这两方面违法乱纪现象集中程度较

高。将反腐和调控结合在一起,中央调控属于宏观的,针对地方政府相关部门的反腐事实上属于微观的;此外,这两方面也是治标和治本的结合,调控是相对治标一点,反腐实际上是根源,如果政府把这个管理好,我相信房地产交易当中的违规现象就可以彻底杜绝。

主持人:这次市场整治时间经历整整一年时间,应该说,单单靠时间长、范围广还是不够的,如果真想就这次市场整治达到贯彻执行,您觉得要注意哪些问题?

刘承健:我觉得这个治理不管时间多长,面多广,指标怎么定,还要从一个体制角度来重视。有很多市场上出现的问题可能来源于体制原因,而不是单纯市场的自然发展,比如说关于政府财政的问题。如果地方政府财政很大一部分来源于土地的话,土地价格势必会提高;楼盘成本高上去,对稳定房价就不利,这是地方政府和中央财政方面的关系。另外,银行金融方面,一方面央行不断在紧缩货币政策,吸收流动性,但地方上终端的商业银行却由于要开门做生意而去放贷,这就形成了一种博弈的行为,也影响了调控结果。

王展:刚刚谈到调控和反腐相结合,其实反腐的另外一个问题就是监管权。不能在我们调控的同时,把监管方面的一些措施制度化。如果政府要调控房地产这一块,是不是也能够把这一块监管起来,出事之后也有相关制度来调整。从建议的角度来看,制度化能够达成权利之间的平衡,监管也有程序性,这样比事后采取大规模运动式的调控可能会更好一些。

主持人:请嘉宾预测一下,此次的交易整治活动,对房地产业绩、市场的影响会如何?

刘承健:对整个房地产市场的影响,我觉得有四个方面:第一是有效查出可能存在的一些违法行为;第二,规范了市场秩序问题,把这个平台、游戏规则建立得更完善;第三是保障购房者的利益问题;第四是控制土地流失。我觉得这一次整治活动,可能对于稳定房价起到的作用不会特别的大。还是从扩大供给、加强结构合理性入手更为有效一些。

» 博客论楼

易宪容预测过房价吗?

□易宪容

这几天,天天还有网民在批评我对房价的预测不准。但是,实际上我从来没有预测过房价,只不过曾是炒作。

我在2005年6月5日写的一篇文章,是目前各种人批评我预测房价不准为依据的文章,这篇文章刊登在当月一份周报上。可以说,只要强调市场经济法则的人,从来都不会去预测市场的价格,我也是这样。网友可以看看,我预测过房价没有?

文章只不过是说一个市场的道理或法则。请看:“研究表明,目前上海房地产炒作成分与本土居民的购买成分相比,房地产价格与居民收入脱节,以及外部热钱的流入规模,都比1997年香港更甚。如果上海的房地产价格不调整过来,房地产泡沫岂有不破之时?最近这几天,经常有人问我,房地产新政后国内房地产价格走势如何?我就说,哪些地方房地产价格上涨,那么这些地方的房地产价格就会大跌,而且不是小小调整。如果上海及长江三角洲不少地方,房价曾大涨过,大跌也是必然。像上海,房价‘应该’下跌50%,北京房价也‘应该’下降30%,否则,国内房地产价格

要得到稳定,房地产投资过热要得到抑制是不可能的。”

本来我根本没有时间来应对一些人的恶意批评,因为历史总是会把所有的事情表明清楚。但是,我也应该让民众知道,2005年我到底说了什么。2005年,我根本就没有预测过房价的涨跌,我只是根据我的三条标准(居民可支配收入与房价比、按揭支付占月收入比重、个人负债率)来分析居民的住房支付能力,只是说了根据这三条标准房价应该到什么水平才合适。难道这样分析错了吗?

再假定,如果我易宪容真的预测了房价,难道我一个人所言真的会让一个市场发生什么变化吗?如果这样不正是说明了这个市场太脆弱了吗?所以一些人对我的预测房价的批语有意义吗?

不少人批评我预测房价不准,他们只不过想通过这种方式来告诉民众,易宪容分析的东西没有意义,大家不要听他言。但是,这需要谁来告诉民众吗?可以说,每一个民众都有他们自己的生活智慧,根本就不需要谁来告诉他们房价是高还是低,是涨还是跌?因为,他们自己的亲身生活就是最好的答案。

(整理 柯鹏)



» 投资百宝书

最高日租金破 41 元

上海五角场商圈上演“四雄争霸”

□本报记者 柯鹏

同样有着上海副市级商业中心的规划,同样有两条轨道交通将穿境而过;同样的人口密集,同样的大手笔举措,使得上海杨浦区的五角场商圈成为上海东北角的“徐家汇”。

记者获悉,作为上海的城副中心,杨浦区五角场商圈的商业氛围正日渐浓厚。继万达广场、百联又一城、东方商厦接连开业后,五角场中心商圈黄兴路段又一体验式生活广场——东上海乐活广场即将面世。至此,五角场中心商业圈“五只角”上的商业布局均已明朗,五角场商圈“四雄争霸”的局面即将出现。

记者了解到,最新出炉的东上海乐活广场,是东上海中心的商业项目,未来将成为五角场地区第一个引入欧美最近流行 LOHAS 概念体验式生活广场。东上海中心拥有高级住宅、功能酒店、主题商业、门户网站办公。其中,首季已经开盘住宅全部售罄,预计明年一季度交房。而项目中的国际品牌酒店——东上海华美达酒店也将于明年四月正式对外营业,届时,它将是五角场又一个高星级酒店。本次即将推出的是东上海中心乐活广场是其裙房中的超旺街铺。

不可否认的是,五角场商圈面对的消费群体与徐家汇不同。徐家汇商圈的整体消费层次较高,而五角场地区所处的“大杨浦”是传统的工业区域,这使得五角场商圈历来一直以中低档的消费为主。随着中心环岛的启用,众多商场纷纷开业,万达、百联、东方,三大商场各据一方,而东上海乐活广场的出现,使得五角场商圈东南西北四方的商业版图渐趋完整。同时,其中中心商圈产权式街铺的发售,也吸引了众多投资者的关注。

五角场的“四大天王”各具特色,拥有不同的消费群。万达广场意欲打造全方位生活、休闲、娱乐“一站式购物”的商业形态;百联又一城以年轻、文化、时尚的高档品牌为主,东方商厦则以成熟、成年、经典的高档百货品牌为主。东上海乐活广场与前三者不同,摒弃商场的大百货,走精致路线,讲究个性化需求,强调“乐活”的生活概念,倡导持续活力的健康生活理念,属 LIFESTYLE 的现代商业模式,周边高素质的白领、高校精英为其主力消费群。

记者还从五角场附近的中介了解到,最近五角场一些商铺的租金价格已经有了飞跃。五角场四平路近东方商厦商铺,租金最高达到了 24 元/天/平方米。而在黄兴路翔殷路转角商铺的最高租金价格也达 41 元/天/平方米(使用面积)。这个价格已经接近淮海中路

的 55 元/天/平方米。

» 上证调查 银根紧缩如何影响楼市?

更多»

75%受访者: 银根紧缩可调节房贷

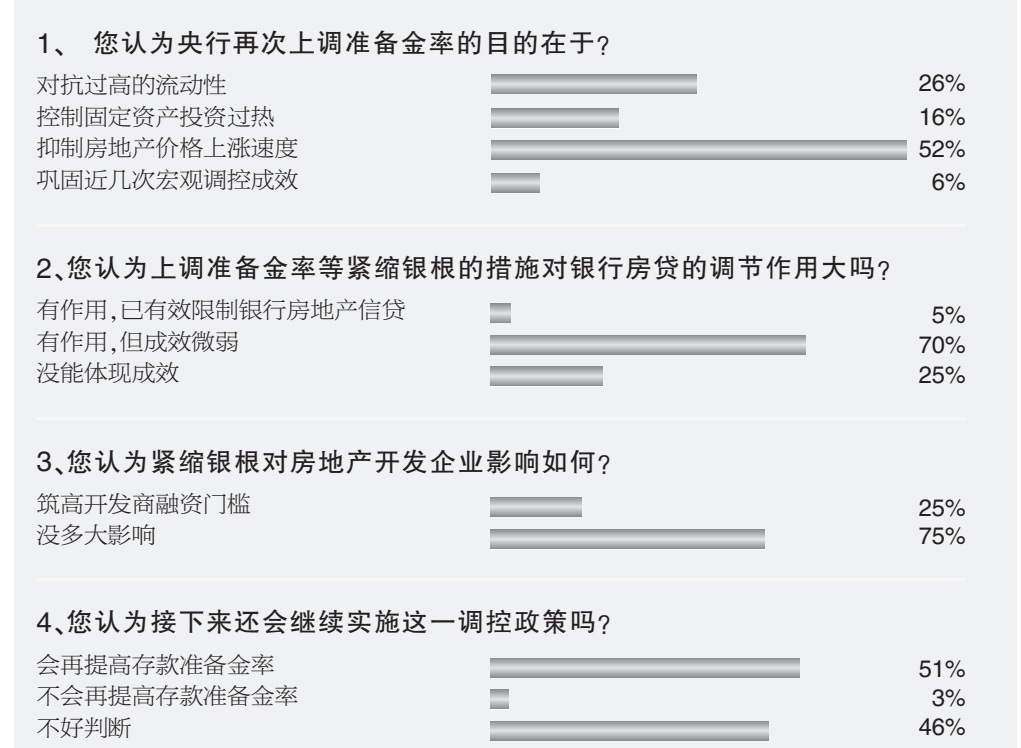
□调查策划 柯鹏 李和裕

中国人民银行 4 月 5 日宣布,决定从 4 月 16 日起上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。这将是央行今年第 3 次上调存款准备金率,也是自 2006 年以来第 6 次上调存款准备金率。这次调整后,普通存款类金融机构将执行 10.5% 的存款

准备金率标准。国家一再提高存款准备金率,也是想通过紧缩银根调控市场,以促进国民经济继续保持平稳发展。而银根紧缩政策又对房地产业带来何种影响?本周,《上证·地产投资》就与“搜狐焦点房产网”合作,进行了此方面的调查。

根据网上调查的结果,有 52% 的受访者认为央行再次上

调准备金率有“抑制房地产价格上涨速度”的目的;有 75% 的受访者认可上调准备金率等紧缩银根的措施对银行房贷的调节作用,但是 70% 的受访者表示“虽有作用但成效微弱”;同时,有 75% 的受访者认为紧缩银根对房地产开发企业“没多大影响”;另外,有 51% 的受访者认为接下来“会再提高存款准备金率”。



» 业内声音

信贷政策对楼市作用长期有效

□上海五合智库总经理 邹毅

房地产作为资本密集型产业,从投资到消费各环节都离不开金融的支持。我国近年房地产市场的迅猛发展带动银行房地产信贷业务的快速扩张,成为银行业改善资产质量、提高利润率的一大途径。然而在理性不足的房地产市场条件下,过度的信贷扩张必将给银行带来未知的潜在风险。

2001 年以来,我国房地产市场信贷政策路线,可以用“规范—鼓励—整顿—限制—进一步规范限制”这一系列短语来概括,银行信贷政策在全国范围内的大调控到各地方区域性的政策细则。目前,政策采用对不同购房目的客户采用不同的信贷条件,同时允许不同

银行针对各自的业务要求、企业盈利、和管理成熟度来制定对客户的信贷政策等。

信贷政策作为宏观调控经济手段,无疑是最直接、涉及面最广的方法之一。对资金密集型的中国房地产行业尤其应当如此。然而在中国房地产业缺乏理性的发展背景下,由于银行内、外部两方面的压力下的短视行为使得银行的信贷政策走向低效甚至无效。

在国内银行业改制上市,金融业市场化进一步推进,外资进入形成多元化竞争格局,可以说银行业改革进入关键时刻,应当重视自发的市场行为与宏观的经济手段配合以达到引导银行业长期发展,使银行的信贷政策对中国的房地产市场的发展起到有效规范作用。

