

上证第一直播室 特别节目

今年房价涨幅要
控制在5%以下不易



详见 C10

市中心小户型 达安河畔雅苑

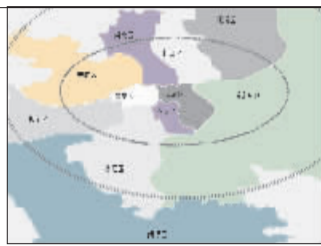
设计瓶颈令市场稀
缺产品销售不畅



详见 C11

上海环线区域楼盘 一周行情

“五一”黄金周商品
住宅成交惨淡



详见 C12

五记新拳 楼市暗战激烈升级

【策划人语】

时入年中,房地产调控仍然呈现胶着状态,国家发改委、社科院连发报告,直陈房价上涨压力及供应结构僵局,市场从中国经济发展、金融投资的宏观面出发,对今年控制房价涨幅在5%以下的信心明显不足。另一方面,可喜的是,执政方的主观能动性方面的调控日趋成熟。典型现象是,建设部房地产司司长沈建中日前指出,今年重点查处的11类涉房地产业案中,除传统的土地、规划、拆迁等传统监管内容外,多个新的监管重点浮出水面,北京等地关于官员买房的监管也被市场认作切实反腐的主动出击点。

公积金监管、房产估价规范、预售款监管、集资建房规范、官商勾结下的官员低价买房的查处等五个新重点,正成为楼市调控“暗战”白热化的导火索。(柯鹏)

公积金监管:堵截另类投资源

□本报记者 于兵兵

沈建中的十一类重点查处的涉房地产业案包括:土地、规划、拆迁、开发建设、房地产金融、住房公积金、估价、交易资金监管、预售款监管、集资建房以及房地产企业转制等环节的官商勾结行为。

尽管上海易居研究院房地产研究所所长李战军等专家并不认同建设部可以独揽众多监管责任,但面对政府部门不断扩展的监管意识,业界仍觉喜人。

“其中住房公积金使用情况大检查虽然早在去年年中就已经展开一轮,但从官方表态来看,公积金日常监管可能加大力度。”分析人士指出。

规范估价:防范隐性黑手

□本报记者 于兵兵

沈建中提到的又一个新的监管重点是估价环节。“这也可以说是触及了又一个房地产金融泡沫的根源。”上海道邦投资公司总经理林荣时介绍,“如果估价环节失守,金融机构的房地产坏账难以避免。”

估价环节之所以重要,原因在于它是房地产进行抵押贷款的重要依据。此前,记者以房东身份向上海某大型中介机构的一位分店经理咨询,是否可以将房产抵押进行按揭贷款,将资金转入股市投资。该经理称,不仅可以按揭贷款,而且可以贷出比房产真实价格高出很多的信贷额,“只要在评估环节增加估价价值就可以了。”该经理语气颇为轻松。

比如,一套只有100万元的房产,最高贷款额为七成,即70

万元,但如在估价环节占到120万,七成贷款即为84万元,与真实的房产价格相比,首付18万元的成本就比原来大大降低。

与此类似,一个大型商业物业项目也可能通过做高估价的方式套取更多贷款。“一个在建项目,成本只有20亿元,按照在建项目贷款额最高五至六成的规定,这个项目的贷款额只有10亿元左右,但是却贷出了超过25亿的款项,明显是有问题的。”上海一位开发商在介绍一个商业项目时称。

尽管此后央行等部门明确提出将对按揭贷款等套现入股市的行为进行严格监管,但市场人士介绍,在估价环节做些“手脚”,以便套取贷款,是最有效的融资方式之一。而李战军表示,要想切实加大估价环节的监管力度,需要央行、建设部等多个政府部门的协同联动。

记者观察

规范之拳依然重砸高房价

□本报记者 李和裕

虽然没有正面、直接地提到把调控房价作为重点任务,但是,从去年“国六条”出台以来的一系列调控措施中,从相关政府部门和官员在诸多公开场合的言论和表态中,落实调控、稳定房价无疑是一致的目标,而此次建设部提出的严查房地产开发环节的官商勾结行为也未例外。

“房地产市场‘清洗’范围的扩大,其主要原因还是由于当前

房价上涨的压力依然较大,只有全面规范开发、交易各环节操作,才能为国家调控发挥实效扫除障碍。”上海易居房地产研究院发展研究所所长李战军认为。

上海财经大学房地产研究中心主任丁健也表示,自今年全国“两会”开始,政府就对房地产市场的稳定、健康发展提出了更多的要求,其中的关键点就是强化房地产市场秩序,依法惩治违法违规行。从“中”可看出,今后的房地



政府主动出击,坚决叫停房地产市场内的违规行为 资料图

预售款监管:新政在弦

□本报记者 于兵兵

继本报独家报道建设部等部门酝酿对商品房预售款实现专户监管后,近日有消息称,监管商品房预售款的文件正由北京市建委房屋市场管理处加紧制定。此文件正是在建设部的要求下制定的,最快将于五月中旬推出。再结合沈建中关于预售款监管的提议,市场已经初步形成共识,一个由央行、银监会和建设部共同负责的商品房预售款专户管理政策即将浮出水面。

消息人士透露,目前已经确定的框架是,开发商需要在银行设立一个预售款“专用账户”,要划拨该账户的资金,必须

须先递交相关申请和证明文件,在不同预售楼盘之间调度预售资金的行为可能被禁止。这意味着,每个预售项目都必须进行封闭资金运作,即资金只能用于同一楼盘的建设款和其他费用支付。“这主要是为了防止建设工程款拖欠,以及防止楼盘资金挪用造成的烂尾风险。”相关人士称。

众多接受采访的开发商称,预售款专户管理可能对开发商资金链产生重大影响,一直以来,将预售款挪用于其他项目甚至产业的做法已经在业内非常普遍。“但并不排除各地在监管执行过程中的力度不一。”南京一家开发商老总表示。

严打官员违规:反腐深入

□本报记者 于兵兵

北京市纪委有关负责人介绍,这些腐败形式都与近年来迅速发展的经济形态密切相关,与之伴生的一些经济生活方式,正在成为某些腐败分子借以敛财的新渠道。此前,央视新闻调查一期节目也将关注点集中在上海某楼盘的多种违规操作项目虚增开发成本,转移国企收入,相关高层低价囤房等。

经济学家郎咸平表示,目前中国房地产市场宏观调控的关键仍集中在政府反腐决心,腐败本质是房价、地价上涨的根源。

经济调控经验,一些措施采取得不对路就往住达不到预期的效果;二是住房保障制度的没有建立、完善和健康;三是现在有一些统计口径不够一致,统计数据不够准确,也造成大家认识上的差别。

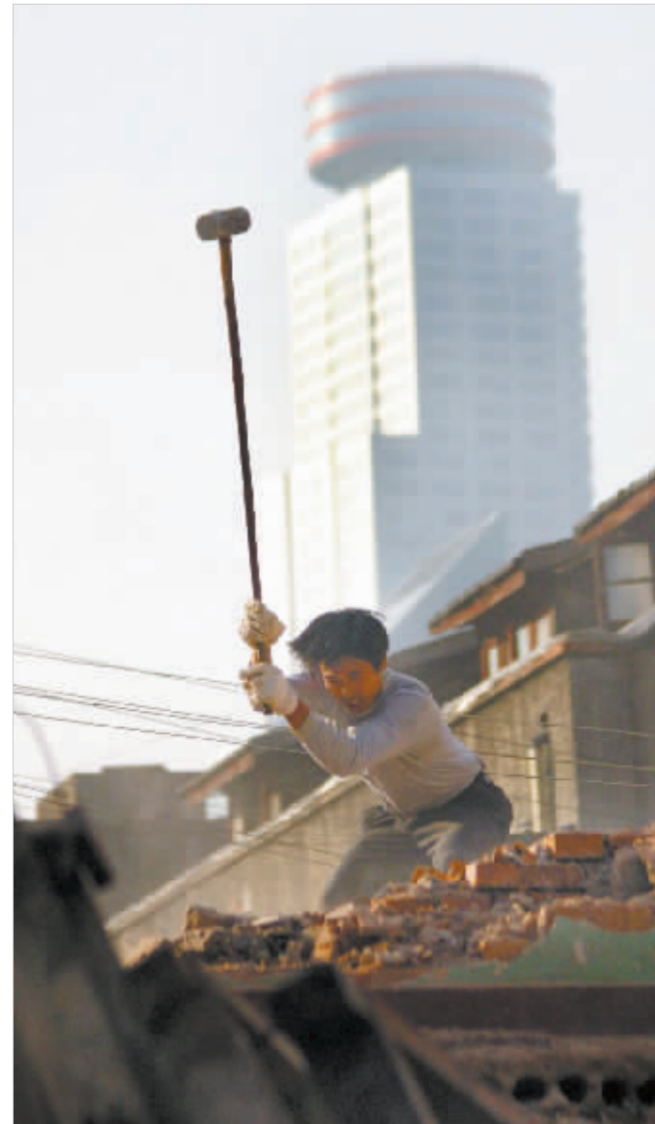
根据最新发布的“2007房地产蓝皮书”,中国社会科学院则提出了自己的建议,除了增加住宅有效供给,引导住房需求外,坚持市场化导向,规范政府权力边界,整顿市场秩序,规范企业行为等都是预期中的调控着力点。

规范集资建房:排除困境

□本报记者 于兵兵

上海复旦大学房地产研究中心副主任华伟明确表示,因为以自有土地提供自建房的单位都是效益较好,职工待遇比较高的企业、机构,这种自建房不利于解决因最低收入者无法实现居住需求的社会矛盾。而这些没有缴纳土地出让金的住宅用地,反而享受日益发展的城市配套设施,是对全社会财富收入的不公平占有。而政府对单位自建房的鼓励,更是政府推卸住房保障责任的体现。

“加强对集资建房监管,说明最高执政层已经意识到个人和单位集资建房可能带来的诸多问题。虽然在目前法规下没有对这种行为的直接限制,但是集资建房一旦进入到执行阶段,其可能涉及的复杂问题就会层出不穷。”专家表示。



规范楼市秩序,打破房价僵局 资料图

楼市评弹

失空斩



□柯鹏

大盘终于蹿到了四千点,有关楼市和股市的联动效应的争论再度白热化。

空方说,股市飙升必然冲击楼市。热钱都去炒股了,再也没有投资楼市的欲望,所以房价肯定要跌了,这是所谓“跷跷板”效应;

多方则说,楼市和股市将在今年创造两线双赢的皆大欢喜局面。活跃的股市对投资者有巨大吸引力,但楼市的保值增值特性又是投资者所看重的重要方面。而且,很有可能投资人在股市上赚到钱反过来再加大对楼市的投资,这样,所谓的“跷跷板”就将变身“穿云梯”。

同一面镜子,为何照出两张不同的脸?事实究竟是怎样?

一项权威的调查显示,从股市杀回楼市的资金,基本都是自住需求,股市盈利的确加快了部分自住购房的步伐,但是,从投资的角度来说,目前绝大多数人还是更看好股市的发展效应,愿意把钱投在股市里。所以说,在前期,股市对于楼市资金肯定有分流作用,但后期的回流也是可以想见的。同时,自住资金的注入,对于楼市并非坏事。

所谓“屁股决定脑袋”,带着一成不变的刻板印象去看问题,结论早在疑问之前就产生了,这就是楼市多空双方永远说服不了对方的原因。就像京剧“失空斩”(《失街亭》、《空城计》、《斩马谡》,合在一起叫“失空斩”)告诉我们的,马谡之死早就注定了,并且是诸葛亮先期判定的“死刑”。

为什么这么说?小说家言,“诸葛亮挥泪斩马谡”,似乎诸葛亮落泪是因爱马谡之才,杀之觉得可惜。

事实非也。诸葛亮其实是责备自己戴了有色眼镜,患上刻板综合征。回溯十几年,刘备临死时,特意跟诸葛亮说了一句,“我观马谡言过其实,不可重用。”而诸葛亮居然没有上心,并且迷信马谡的学历论(饱读兵书),这已经预判了后者的死刑。

刻板效应困住了聪明的孔明,导演了这出“失空斩”。刻板效应也在困住不少投资者,看不破楼市多空潜藏的轨迹。

更多精彩,请见

<http://mumluke.blog.sohu.com/>

上证房产周指数(上海)			
全市	1034.2点	↑0.02%	
内环内	1052.6点	↑0.01%	
中内环	1039.7点	↑0.06%	
中外环	1038.5点	↑0.08%	
外环外	1030.3点	↑0.04%	