

文件(F) 编辑(E) 查看(V) 收藏(A) 工具(T) 帮助(H)

后退 搜索 收藏夹

地址: 更多精彩文章请见中国证券网 http://www.cnstock.com/



摄影 徐汇

上证第一演播室

社科院“画大饼”？ 房价涨5%以下控制难度不小

活动策划:柯鹏 于兵兵

主持人:于兵兵 整理:李和裕

嘉宾:李战军 易居房地产研究院房地产发展研究所所长

近日,中国社科院发布2007房地产蓝皮书,报告预测,2007年全国房价整体涨幅将控制在5%以下。这对于价格指数涨幅一直在5.3%至5.8%左右波动的中国楼市而言,已算颇为大胆。此前不久,国家发改委公布了今年一季度房地产运行情况报告,前三个月,全国新房价格涨幅均在6%上下,整体房屋销售价格涨幅也均在5%以上。如今,2007年已过半,房价涨幅5%以下的目标要想实现,似乎需要在未来几个月以更大的幅度下调。那么,这个目标究竟是空中楼阁,还是可以触碰的现实?本周,上证第一演播室就邀请专家一起探讨这个问题。

房价涨幅下移难度非常大

主持人:首先想请李老师给一个直觉上的判断,您认为房价5%以下涨幅的目标究竟能否实现?

李战军:首先,我觉得提出5%以下的涨幅目标,就研究工作来讲是有意义的,但是对于市场来讲意义不是很大,这个目标主要是研究院学者得出的意见,并不是政府提出来的目标。

其次,我认为要在今年完成这个目标难度非常大。有利因素是去年“国六条”提出的

“70-90结构调控政策”今年将在全国各地进一步得到贯彻,还有经济适用房建设等也将比去年有所扩大,这些产品的人市会对房价的涨幅下移存在一定的积极作用。但是,也有很多不利因素,一是今年一季度我国物价指数上涨超过3%,导致央行要进一步考虑加息;二是去年我国的各项经济指标都是属于高位运行,地方GDP上涨很快,劳动人民的收入也是农村增长了7%,城市增长了9%,这些数字都比房价涨幅要高,在这种情况下,别的东西在涨,唯有房价下降的可能性,我个人认为是基本上不存在的。

另外,还有两个原因也应该引起注意,一个是股市的火爆,许多人炒股赚了钱就去买房,“落地为安”,股市与楼市的资金对接对房价上涨也起到了一些推动作用;另一个是由于调控,各地都出现了土地供应大幅度减少的情况,特别是商品住宅的在建规模也不断地减少,而在需求依然旺盛的情况下,这个局面如果不能得到扭转,对房价的推升作用也是比较大的。因此,我总体感觉到房价涨幅5%以下的目标难度很大。

地方政府控制房价三条路

主持人:您觉得如果政府



想确实地控制房价涨幅的话,究竟有没有一些可操作的途径?在哪些方面可做一些努力?能不能使房价涨幅得到一定程度的控制?

李战军:目前,地方政府要对房价进行行政性的调控,主要表现为三类情况。第一类情况是我们现在正在实行的、对主体进行的调控,就是通过缩小住房供给以及需求的办法来压低房价,从操作手段来看,往往是限制性的,比如限制境外人士购房,加息、加息、压缩供给等。第二类情况是采取“技术手段”,就是城市把大量的住宅不是建在中心城区而是建在远

郊,扩大远郊的住宅供应比重同时缩小中心城区的住宅供应比重,那么使得均价得到调节,整体房价也下跌了。第三类情况则是我比较认同的扩大供给,平衡供需,此外我还主张发挥房地产税收的调控作用。

主持人:那按您个人的预测,今年全国房价涨幅控制在哪个程度比较合理?

李战军:我自己在做研究的时候,从来不做具体时间、具体价格和具体幅度的判断,但是可以做一个比较,就我个人认为,今年能够维持在去年的价格上涨水平上已经很不错了。

房地产数据存在信任危机

主持人:目前还有一个现象被大家广泛关注,就是房价统计数据之间的矛盾,大家不知道哪个数据才是可信的,您如何看待这一问题?

李战军:提到这个问题,最有意思的就是今年广州市市长对市民作出控制房价的承诺,广州市房管局也出台了7项政策,而广州对3月份房价的统计显示均价跌了700元/平方米。但是过了不久,国家统计局的数据又显示,广州商品住房的价格在3月份上涨8.6%。数据“打架”反映出一方面我们要

控制房价,另一方面地方政府的工作还不到位。

在我看来,这也是我们房地产调控过程中屡屡出现尴尬局面的一个原因。拿上海来说,有新房指数,也有二手房指数,还有办公楼指数、工业厂房指数,但都是出自不同的机构、部门,其中多数还是民间的或者是企业的,缺乏权威认同。我觉得这方面的工作现在只能以一个均价来作为参考依据。不科学的依据只会导致不科学的调控,达不到调控原先预期的目标,这是我们应该重视的。

投资风向

北京: 假期二手楼市表现抢眼

据北京中原三级市场部研究中心提供的数据,“五一”期间北京二手房成交量呈现明显上涨,与去年同期相比,交易量上涨31%。

从北京各家中介得到的数据表明,二手房楼市不仅成交量涨势明显,房源、客户登记量同样呈现大幅上升趋势。与4月份同期相比上升30.06%,同比则上扬45.76%左右。而不完全调查显示,今年“五一”前后,北京二手房市场的房价和租金并没有明显变化,呈现出整体平稳、局部上扬的态势。

分析人士认为,北京二手房市场仍然有僵持气氛。对于后市看好的心态,使得部分业主不愿意降价出让,宁愿以出租形式进行过渡;而购房者则对于目前的次新商品房价格无法坦然接受,持币观望的态度较为明显。预计随着2008年奥运会的即将临近,北京二手房市场的交易量仍将会继续走高。(唐文祺)

上海: 写字楼发展至第四代

在日前举办的上海写字楼发展论坛上,业内人士认为,上海写字楼市场面临新一轮的“升级换代”。仲量联行亚太区董事陈立民介绍,上海自上世纪八十年代末开始出现写字楼,至今已走过三个阶段。第一代写字楼出现于上世纪八十年代末九十年代初,仅仅满足于基本功能;第二代写字楼出现于上世纪九十年代中期,内部空间开始针对客户灵活分割;第三代写字楼出现于本世纪初,舒适度、智能化的水平提高;而目前,倡导人性化、生态化办公的第四代写字楼产品正在市场内培育发展。

代表了上海第四代写字楼模式的静安阳光企业中心代表李练表示,正是开发商牺牲了部分利益,以用来进行写字楼环境的打造。而上海方地产咨询机构首席咨询师胡宗巨分析认为,前几年在上海房地产交易总额中,住宅所占比例往往在90%以上,但是从2005年开始,非住宅项目上升到17%,2006年也持续这一比例,预期未来上海的非住宅销售中,以写字楼为主的这一比例仍将上升。(李和裕)

博客论楼市

楼市最大问题是房价上涨过快

□潘石屹

今年的博鳌亚洲论坛非常火爆,从博鳌回来后,在自己安静的办公室里重新梳理了一下思路,我把对目前中国房地产市场的看法写出来。

现在房地产市场面临的主要问题是什么?

房价上涨过快,尤其是一些特大型的开放城市,如北京、上海、广州、深圳。一个刚参加工作的人如果想购买一套新房,可能收入暂时与目前房价相差很大,甚至不吃不喝积攒几十年的工资收入也买不了一套新房。于是,大家对房地产行业就产生了许多怨恨、失望,甚至因买不起房而产生绝望的情绪。另一方面,这些大城市房屋的空置率一直比较高,造成了许多房屋资源的浪费。空置率居高不下,不仅造成浪费,而且不经济不环保。房价上涨过快和空置率过高,这看似互相矛盾的两种现象在我们的一些城市中却共同存在着,这也许就是房地产市场面临的最重要问题。

解决的办法是什么?

首先,最重要的办法是繁荣二手房市场。市场中出现的问题最好用市场的办法去解决,让房子这个商品以最大的可能性流通起来。如果用其他的办法,比如用行政命令的办法通常难以奏效,而且会对刚刚培养起来的房地产市场造成伤害。一旦二手房市场建立和繁荣起来,大量的二手房、旧房就可以上市交易,从而增加市场上房屋的空置率,上涨过快的房价就会得到一定程度的抑制。同时,市场上房屋空置率也会自然降下来。有许多收入比较高的家庭,可能有两套、三

套房,剩余的一、两套空置的房子对他们来说可能是个累赘,但对一些刚参加工作的人来说可能是最合适的房子。所以,建立健全二手房市场是解决房地产市场当前问题的“一石二鸟”的好办法。

要建立一个完善的二手房市场,首先要从国家的税收政策入手,需要减少而不是增加二手房交易环节的税费。现在二手房交易过程中的税费过高,已经高达交易额的10%,这就不利于二手房的流通。其次如果可能也应该适当地增加物业税,比如第一套房子不征物业税,第二套、第三套房再征物业税,这样有利于一些有空房的家庭把房子拿出来出售。对收入比较低的,或刚参加工作的年轻人来说,就可以购买这些旧房子了,等到收入宽裕了,再换新房子、大房子。否则的话,大家都把改善居住条件的目标定位在新房上,这对房地产行业来说不仅是一个巨大的压力,而且基本上是不可能完成的任务。因为,一个城市的房地产开发商每年能为这个城市5%的家庭提供新房子,就已经是一个不得了的天文数字了。

其次,还要增加房屋的供应量。房屋的供应量是由三个要素组成的:土地、资金和发展商。现在木桶中最短的一块板是土地,土地的供应成为了制约房地产市场供应最关键的因素。最后,要抑制需求。在中国经济如此大好的环境中,抑制需求是很难的,除非提高银行按揭贷款中自付款的比例,也就是减少银行按揭贷款的成数,比如,把自付款的比例从30%提高到50%,这样就一定会大大抑制需求。而提高利息对抑制需求的影响比起减少按揭贷款的成数,要小得多。(整理 柯鹏)

上证调查

“五一黄金周”探底楼市供需

更多>>

九成被调查者认为房价还是高

□调查策划 柯鹏 李和裕

随着“五一”长假的到来,上海楼市进入了上半年的传统旺季。作为楼市的“保留节目”,假期黄金周内举行的“假日楼市”房展会,无论从规模还是人气来看,都优于年初举行的“上海之春”房展会。但是,尽管老百姓的看房热情显著提升,但出手买房的人依旧不多,在房展会上当场付订金的购房者更是寥寥无几。究其原因,一方面,市场中小户型偏少、单价偏高依旧是主要问题;另一方面,置换需求替代动迁、结婚等刚性需求的趋势开始明显,使得市场理性气氛更为浓郁。

购房者篇

1、贵公司目前主推楼盘的单价范围是?

2、贵公司如何评价这次五一黄金周期间的销售情况?

3、贵公司对于宏观调控实际效果的看法如何?

4、如果买房,您首先会考虑哪一方面?

5、您给自己设置的房价承受上限是?

而在场外,我们《上海证券报·地产投资》也与全球最大的中文房地产门户“搜房网”合作,进行了为期一周的“五一长假置业大调查”。此次调查同时面向购房者和开发商,结果显示,虽然有近七成的购房者存在需求,但有九成多被调查人员认为“现在房价还是高”,调控对房价上涨没有作用或者需要继续调控来抑制房价。而有八成多的开发商认为“五一”长假是个可以增加销售效果的机会,但认为调控效果目前已经体现的仅占三成不到。

购房者篇

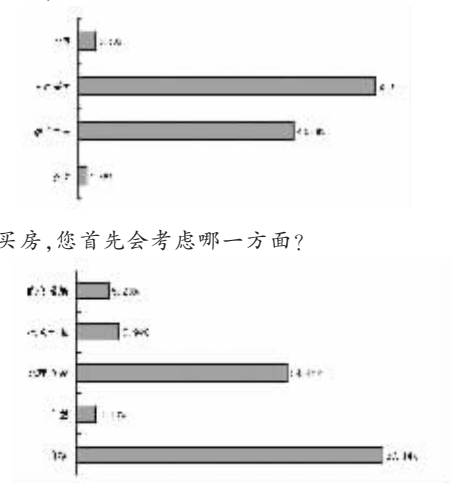
1、五月上海楼市或将迎来新一轮小高潮,您是否有入市的打算?

2、你觉得两年多来的调控对现在的房价有何影响?

3、如果买房,您买房的目的是什么?

4、如果买房,您首先会考虑哪一方面?

5、您给自己设置的房价承受上限是?



广州: 城镇土地使用税提价两倍

由广东省财政、地税部门联合转发《财政部、国家税务总局关于贯彻落实国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定通知》,提高土地使用税的税额幅度及标准,同时将外商投资企业和外国企业(外资企业)纳入城镇土地使用税的征税范围。日前广州市地税局表示,广州市的标准估计在5月份内公布。

据悉,国务院决定自2007年1月1日起,将城镇土地使用税每平方米年税额在原《条例》规定的基础上提高两倍。同时,外资企业纳入城镇土地使用税的征税范围。广州市地税局有关负责人表示,将在省规定的幅度范围内确定广州市具体的城镇土地使用税税额标准,报市政府批准后执行,新标准估计将在5月份公布。

目前,广州的城镇土地使用税标准分为七个等级,各等级每平方米年税额分别为:特级9元、一级8元、二级6元、三级4元、四级3元、五级2元、六级1元。(唐文祺)

