

Estate 地产投资

上海證券報

新华社重点报刊
中国证监会指定披露上市公司信息报纸
中国保监会指定披露保险信息报纸
中国银监会指定披露信托信息报纸

本报互动网站·中国证券网
www.cnstock.com
星期五 Friday 2007.6.1
主编:柯鹏
责任编辑:柯鹏 李和裕 美编:蒋玉磊

C9

上证第一演播室 特别节目

二手房个税发出
严征信号搅动楼市



详见 C10

徐汇锦梅苑价格 三级跳

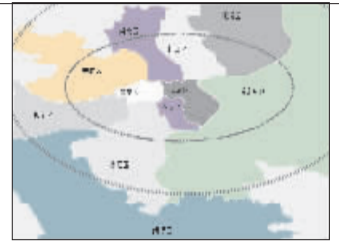
“轨道房”离地铁其实有点远



详见 C11

上海环线区域楼盘 一周行情

新房日成交量突破
千套创今年新高



详见 C12

楼市诺查丹玛士预言：调控仍有风暴

【策划人语】

五百年前，诺查丹玛士说：“世界犹如一个没有拉开大幕的舞台，虽然没有开演，剧情早已注定。”
今天，我们可以对他的“世纪大预言”敬若神明或嗤之以鼻，但不得不承认，至少，它仍不失为点燃新世纪灰暗天幕的一抹亮色。
在楼市调控政策高发期的半年之交，《上海证券报·地产投资》立足于理性和深度，也愿意先行预判。和您一起从房地产金融、楼市供应结构、住房保障制度和房地产交易秩序整顿等方面出发，判断宏观走势，把握调控脉搏，预测政策落点。
(柯鹏)

金融政策 调控重炮严阵以待

□本报记者 于兵兵

2007年5月24日，对于上海众多仍奔波于楼市“前线”的购房人和售房人而言，又是个意义不凡的日子，或许也是今年以来第一个真正意义上触动了市场神经的日子。这一天，上海市卢湾区房地产交易中心悄然挂出了一份上海市地税局下发的《关于个人转让房屋有关税收征管问题的通知》，口口相传之后，这一文件引发了上海几大区域规模空前的二手房过户潮。

“即使是在去年二手房个人所得稅政策刚刚明确的时候，来交易中心过户的人也没有这么多。”上海市浦东新区房地产交易中心一位工作人员向记者表示。而现场“迷迷糊糊”被房产中介抓来过户的交人表示，只是简单地听说二手房个税要按差价20%严征，具体时间不知道。

根据这份通知，此前一些可以规避按买卖差价20%缴纳个人所得税的口子将被封死。而业内人士认为，这一文件实为整顿，此前一直被默许的按交易总价1%-2%核定征收个税的宽松政策。对于上海这个房价涨幅曾引领全国楼市的城市而言，此举无疑将给售房人的“利益”带来重大影响。

也许是预料到通知的出台会有如此大的条件反射，相关部门很快撤下了这份通知，并表示关于二手房个税的政策没有改变。但是，戏剧的发展并没

有因为突然的变化而快速收尾。此后两天内，记者来到浦东新区房地产交易中心，仍有不少人在焦急地排队过户。“政策落实是随时随地的事。”一位房产中介向记者表示。

显然，这一动向已经令市场看到了政策收紧的前兆。而和土地、结构、保障相比，金融无疑是众多调控楼市的政策中最简单、立竿见影的品种。

根据国家发改委的统计数据，今年前四月，70个大中城市商品房销售价格涨幅为6%，且所有城市房价均在上涨，其中北海、深圳、北京等地涨幅继续保持10%以上。这一数据令一直强调部分城市房价涨幅过高的决策层多少有些尴尬。“为了将全年房价涨幅控制在5%以下，并切实使部分城市房价降温，出台新的调控政策已经是箭在弦上的趋势。”一位房地产资深人士预测。

与严格已有税种的征收相比，推出新的税种也在酝酿范围当中。多位政府人士此前表示，对物业保有环节征税将是下一个税收政策的重点，且物业税试点已经在部分城市展开。

“目前上海还没有听说有物业税试点的区域，这一政策可能引起的楼市反响将远大于此前的若干金融政策，将直接打击购房热情，大大降低房地产交易量，进而影响整个房地产业链条。”上海一家知名房产中介公司的总裁告诉记者。

住房保障 完善体系平息争议

□本报记者 李和裕

在当前的房地产市场调控中，政府一直在说住房向使用功能和公共属性回归，由此，住房保障工作便成为去年至今的调控“重头戏”。对于如何积极解决低收入人群的住房问题，大家已达成了很多共识，住房保障制度和体系的确立和建设也是有目共睹的，但真正的挑战也许刚刚开始。

在廉租房方面，如何扩大受益面是业内人士普遍提出的一个问题。作为低收入家庭解决住房难的“救命稻草”，2003年开始实施的廉租房制度在我国住房保障体系中处于一定高度。在业内人士看来，政府落实廉租房政策的力度还应加大，特别是进一步合理确定廉租房的供应标准，使得廉租房的覆盖面能够逐步扩大。“发达国家的廉租房覆盖率平均达10%，而我国城市廉租房的供应比例并不高，甚至说很低，如上海，目前的廉租房用户约2万户，

可放在常住居民总户数里，仅占0.4%左右。廉租房制度虽比其他住房保障产品细化，但限制也比较多，所以仍有不少低收入家庭不能及时得到住房保障。”上海易居房地产研究院高级评论员杨红旭表示。

经济适用房的问题则比廉租房来得尴尬。一方面，经济适用房制度的实施一直被看作是廉租房的有益补充，从各城市的操作来看，经济适用房主要被供应给拆迁户，但拆迁户并不一定是穷人，分配标准、资格审核、退出机制等方面经济适用房还有许多问题要规范解决。日前，全国工商联住宅产业商会会长聂梅生在公开场合则呼吁，要赶紧明确经济适用房为限制流通性产权以平息该住房保障产品定性方面的争议，还最好以政府回购方式来保障分配的公平。

还有去年“国六条”中“带出”的限价商品房，虽然在北京等城市已经“破冰”，但是也和廉租房、经济适用房当时的发展一



政策“高发期”来临，下一步的调控行动会是怎样？资料图

结构调控 政府“铁腕”抓落实

□特约记者 海潮

从去年的房地产市场调控来看，政府施力的重点就是“70-90”结构调控政策。不过，政策出台已逾一年，前后“折腾”了几次，却迟迟没有被进一步的细化，甚至还出现过一次“夭折”的情况——今年1月“新鲜”出炉的《90平方米以下住宅设计要点（征求意见稿）》在公布的第二天便因不符合国家政策而被废止。

迄今为止，市场还在期待结构调控方面更为详细的

一系列执行细则。虽说市场上有部分开发商已经开始推出“响应政策”的“70-90”房源，但业内人士认为，这些“先行者”中真正为了结构调控目的而设计小户型产品的实属少数，多数开发商只是利用小户型产品吸引新一轮的婚房需求和年轻人的自住需求。

从目前政府的落实情况来看，结构调控还处于土地供应和规划要求阶段，“后续”的小户型产品尚未面市，开发商究竟会怎样进行合理设计，购房者又会作出何种市场反应，这些问题目前还难以有确定答案。

不过正因为有“悬念”在，也就有了预期的空间。作为此轮房地产市场调控的一大“利器”，依然被认为是影响2007年房价走势的关键。国家统计局的数据显示，今年一季度，90平方米以下普

通商品住房投资仅占商品住宅投资的16.1%，1-4月的比例也只升至17.2%。目前，市场内销售的主要还是前几年开发的大户型住宅，一些城市的住宅供应平均套型面积更在120平方米以上，结构调控任务十分艰巨。

此前，中国社会科学院发布的《2007房地产蓝皮书》中已预测，在结构调控政策执行的第二年，房地产供给环节的调控执行力度会进一步加大，普通商品住房投资将增多。一些市场人士也表示，今年房地产市场调控的重点之一仍会落在如何让结构调控政策更具有执行性，“今年本来就是调控落实年，应该是以加强原有政策的执行力度为主。”

的确，结构调控的效应并非即时可见，在调控目标还没有完全实现之前，相信政府还是会落在落实方面施以“铁腕”，包括《90平方米以下住宅设计要点》等执行细则应能加紧出台，对地方也不排除以行政命令的手段强调执行。

整顿秩序 关闭不良风气之门

□本报记者 唐文祺

随着今年楼市回暖气氛的愈加热烈，关于是否会出台新的调控措施的揣测也越来越感。“其实，此前由八部委发起的房地产市场秩序专项整治活动，就已经为今年调控定了个基调。”一位业内人士称，“今年房地产市场调控的一大针对性目标就是交易环节的清理、整顿。”

“房地产交易环节的暗箱操作比比皆是，信息不透明是导致市场混乱的根本因素之一。”一位行业研究员告诉记者。如在一手房市场，开发商会采用提前预定或蓄意

囤房的方式来进行操作；而在二手房市场中，不良中介则会利用买卖委托双方信息无法沟通的情况，来赚取非法差价。这样一来，仅在交易环节，房价就会被人为抬高许多。

除了建设部等三部委自去年开始便已持续加强房地产交易整顿规范行为之外，今年4月由八部委联合发布的《关于开展房地产市场秩序专项整治的通知》，更是将专项整治活动与治理商业贿赂相结合，明确提出将在未来整整1年内强化房地产市场监督，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为。

“宏观调控的根本目的是为了市场健康发展规范有序，总结来说就是规范市场、严控交易，让市场更加健康，信息是否被放在‘阳光’下是规范的一大前提。”上海汉宇地产顾问有限公司董事长施宏睿认为。

业内人士也预测，房地产市场秩序专项整治风暴从今年起又将进入一个新阶段。如此轮八部委的一年期专项整治与去年三部委的整治行动就略有差异，相对而言，更为突出了监察、审计职能。“房地产交易环节很容易发生违法违规甚至权钱交易的现象，因此会形成产生腐败滋长的‘温室’。”一位房地产专家表示。

楼市评弹

烽火戏诸侯



□柯鹏

古人著史，常有因人误国的论述。

正史里，廿四史总少不了厚厚一本《佞臣传》；野史里，夏之妹喜，商之妲己，周之褒姒，直到汉宫飞燕，唐庭玉环，红颜祸水们坏了制度，害了江山。

“人治论”的因果说头头是道，但是，事情哪有那么简单。

英国教育家洛克是法治论的崇拜者，他的想法是，制度和规定应该少定，一旦定下来之后，便得严格遵守。把制度不当制度的人，才会烽火戏诸侯，正因为这“狼来了”的故事不断上演，才会让黎民百姓、群臣王公全都丢了方向。

前几天，中国楼市好戏不断，上海又一不小心成了热点。上海地税局不小心，演砸了一场好戏，将严格执行国家政策的个税加强监管，变成了24小时内的朝令夕改的乌龙游戏。像进像退的税收政策如同这冷热不均的楼市一样，让千百市民们凌晨加班加点纳税，重温了一次当年排队买房时的激动心情。

民众对税收的敏感度极高，美国经济学家斯蒂格利茨甚至将税收视为意识形态，远不止于经济政策那么简单，可谓举国瞩目的民生大事。如此重要的政策制定下来，多年来在一些地方不能从严格执行，一旦执行又不设置任何缓冲期和民众教育阶段，如何不让人手足无措？又如何保持政策的严肃性？

像雾像雨又像风，多少人在此山中，怎能不引来唏嘘一片。

再多说一句，学过生物的人都知道，所谓的氨基酸组合效应：组成人体蛋白的八种氨基酸，只要有一种含量不足，其他七种就根本无法合成蛋白质。楼市调控是财政、金融、行政等政策的合力，一旦合力不再甚至各为抵消，又如何发挥最大效力？如何让人们对调控寄予厚望？

当缺一不可时，“一”就是一切。

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

上证房产周指数(上海)

全市	1036.4点	↑0.02%
内环内	1058.2点	↑0.06%
中内环	1042.2点	↑0.03%
中外环	1040.7点	↑0.01%
外环外	1033.1点	↑0.01%