

### 5月上海新房市场 加速回暖

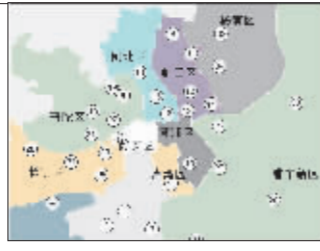
开发商选择惜售战术,上海商品住宅需求难抑



详见 C10

### 5月上海二手房市场 一路上扬

股市资金回流楼市,促上海二手房成交升温



详见 C11

### 上证第一演播室 特别节目

业内人士评析上海  
楼市秩序整治风暴



详见 C12

## 开发商： 囤房造势几时休？

□本报记者 于兵兵

在苦苦思索房价“逆调控”飞涨的原因时，开发商的囤房现象正日益成为各地关注的焦点。

北京，原本4.5月出现的供给高峰演变成可怕的“楼荒”。有机构称，5月北京计划推出的新盘近50个，但实际入市不足一半。

上海，房地局最新一次调控任务的第一条即打击开发商捂盘惜售，包括已达预售标准不办理网上认证、不申请预售或已办理网上认证未在规定时间内申请预售；已取得预售许可证不开盘或已开盘拒绝对外销售；以虚拟预订、预售合同或挂牌价格畸高等。

深圳，有报道称，部分开发商在预期房价将上涨的前提下，中途停止后期销售部分，转为租赁，变相捂盘；此外，部分小区形成开发商与二手房中介“联合坐庄”，由中介人员大量购入房源，再以更高价格出售。

此外，珠三角、长三角等地区的开发商捂盘惜售说法不断见诸报端，囤房已经成为此轮房价上涨原因讨论的众矢之的。

而细究其由，开发商捂盘现象有供给量紧缩的前提在先，也必然有房价上涨的后果在后。解决的办法一看相关政府部门对捂盘等违规销售的打击力度，二更依赖于在供给方面的实际缓解情况。

“哪有地了？”一位国内大型开发商任意销售代理商调高房价时这

样说。有人指出，开发商调高房价一方面是因为市场行情向好，希望卖个好价钱；另一方面也是有意阻拦“刚性需求”进入，以囤房待售获得进一步的涨价时机。

还有媒体报道，目前上海在建商品房6000万平方米，按照商品房开发周期3-4年和上海楼市往年2000万-2500万平方米来算，未来3-4年内上海可供的房源将小于需求10%-25%，供需紧张关系较为明显。专家认为，这才是目前上海部分开发商囤房惜售，房价回热的根本原因。

深圳一边，为了缓解供给压力带来的价格上涨，深圳市政府此前已经颁布了10年土地供应计划，土地供应量到2010年要增加至12平方公里。但有业内人士指出，今年前5个月，深圳仅推出5宗住宅用地公开挂牌，其中1月31日的2幅地还遭流拍。今年前五月，深圳新开工面积为345.62万平方米，同比下降18%。

而相关人士认为，这种供给“拮据”只是暂时现象。各地在去年“90/70”政策出台后都在重新调整规划，加上房屋建设周期较长，供给增加的局面要1-2年后才能看出效果。

然而，当房价调整的期望全部押宝在一个政策几年后的显效力度上，是否安全合理？与房价有关的众多因素是否足以抵消结构调控的效果？市场仍不得而知。于是，茫然的、甚至疯狂抢购的购房热情也就难以避免。



## 海外基金： 诱升房价的一大因素

□特约记者 陈歆

人民币升值压力不减，外资挺进楼市动力依旧。而外资收购国内物业所带来的一个后果无法忽视，那就是减少了区域楼市的新增供应量，而包装之后再度面市的物业则价格往往被抬高。

“限外”背景下，外资在上海楼市的收购动作依然有条不紊，只是逐步转为低调操作，偶尔能从某区域一周突然飙升的高档住宅成交量中窥见一斑，而导致的结果就是对区域房价的拉升。如今年春节前夕大摩收购永新城，当周的内环内销量大涨，区域均价也迅速攀升；另如上海的陆家嘴中央公寓、翠湖天地等，外资收购拉动量价齐升的例子不胜枚举。

一些市场人士认为，外资收购住宅直接减少了区域的新房供应。如去年大摩以7.6亿元拿下的上海华山夏都A幢，就是该楼盘4幢高层公寓楼中唯一对外出售的一幢，对于本身供应量就少的华山路、幸福路区域而言，此举无疑使板块供应更显紧张。

问题还不仅在于收购本身。外

资收购物业之后为追求升值，通常之后会进行包装以求抬升品质，再度上市是就身价不菲。由于外资收购通常都按照标的房源市场价甚至高于市场价，外资拉动高端房价并导致周边房价上涨的指责就不绝于耳。按照行内房源定价参考周边的惯例，外资收购也被看作是导致区域房价攀升的罪魁祸首。“外资收购给人带来‘地段抬升’的潜在心理暗示，一旦有收购案例出来，周边一些楼盘就提价，‘鸡犬升天’的情况并非没有。”有业内人士指出。

外资收购造成的影响是一场当事双方的口水战，但政府已经在严格控制。去年的171号文所设立的商业存在原则以及对外籍人士购房的限制缩减了外资进入渠道，外资直接投资、结汇等受到一定规范，汹涌的洪流或成涓涓的细流。“但依然有变通途径。”不少市场人士表示。

管理部门也迅速作出反应。本周，商务部、外管局正式下发通知，要求各地外商投资房地产均上报商务部备案，业内认为此举从有利于中央政府把握外资进入地产全貌，从而规范“热钱”流入。



## 「楼荒」真相

### 地方安民：供应真的一直充足吗？

□本报记者 李和裕

针对目前老百姓关注的“楼荒”促升房价等情况，地方政府也不敢马虎，及时表态“安民”。如上海就在上周召开的市政府例行新闻发布会上表示，上海楼市供应量充足，供需基本平衡。

上海市府发言人援引统计数据说，今年1-5月，上海批准商品房预售面积738万平方米，与去年同期基本持平；目前在住宅施工面积超过6100万平方米，比去年同期有所增长，预计今年上市供应量与去年基本持平。

在楼市供求方面，上海市府发言人还说，上海楼市供求比连续几个月保持在1.5:1，“这一比例说明楼市供应量充足”。

此外，上海表示，上海新建商品房销售情况也总体平稳。上海有关部门从去年下半年起集中清理了一批未开工楼盘，同时增加面积90平方米以下普通住房的比例，这些楼盘相当一部分位于中、外环线之间。

业内人士对于政府部门的表态则意见不一。中原地产

研究部的分析师对上海楼市是否存在“楼荒”现象也持否定观点，“从目前的新增供应量分布来看，一手房供应还是很充足的，只是外环线之外占到了总体供应的53%左右，中环线附近的楼盘则日趋减少，而基于市场对外环线以内房源的需求很大，所以导致一些人所认为的‘楼荒’。相信随着下半年更多的小户型推出，可以一定程度上满足大量积压

的刚性置业需求。”

而中房上海指数办公室的分析师则认为整体数据并不能掩盖隐藏的风险，“比如今年1-5月上海累计新房成交量为926万平方米，批准预售商品住房面积仅为738万平方米，吸纳量超过新增供应25%。虽然住宅总体的供求比尚能保持在1.5:1的合理范围，但今年以来上海楼市的新增供应已显薄弱。”

### 土地：供应紧缩“唱反调”

与保持楼市供求平衡唱反调的一个现象是，上海在土地供应环节勒起了“紧箍咒”，从去年至今的情况看，上海一共挂出了8个国有土地出让公告，虽然已经落实了国家提出的“70-90”结构调控要求，但住宅用地数量显然远远少于往年。

“土地供应对楼市的短期影响不大，但却是市场各方判断中长期楼市走向的‘风向标’。”业内人士指出，“供地量的紧缩容易造成未

来住房供应也趋紧的判断。当然，放在‘寸土寸金’的上海，可供的一手土地的确会越来越少，这就需要地方政府着力解决土地闲置问题。”

今年选择从保障类住房入手的北京则表示会保证限价商品房、经济适用房等项目用地的供应。“有信心、有把握在9月底前完成土地准备，保证市政府承诺给市民300万平方米的两限房、200万平方米的经济

适用房、30万平方米的廉租房年底前动工。”北京市国土资源局局长安家盛上月表示。

而从全国范围来看，增加土地供应以改变楼市供求失衡的状态、以平抑房价的迅速上涨，这方面的效果要得以体现尚需时日。“增加供给，主要应在宏观经济、土地及其他资源允许的范围内加快房地产业发展。”业内人士表示。

(李和裕)

## 统计迷宫： 数据“打架”乱人心

□特约记者 海潮

近日，有媒体报道称“上海内环房价一个月内暴涨7成”，文章中采用了“20余楼盘涨价”、“5月楼市最后一周成交量突破80万平方米”等统计数据，将上海楼市描绘得近乎疯狂。但是，也有人指出，暴涨7成的内环内房只不过是某个苏州河畔楼盘趋势推出景观房的个案，以偏概全“有不妥”，更何况，在国家发改委的月度数据中，上海房价涨幅仍在70个大中城市里属于倒数。

无独有偶，目前整个中国楼市似难走出纷繁复杂的数据“迷宫”。如此前，广州的官方统计曾表明今年3月房价环比2月大幅度下降超过10%，但同期国家统计局的数

据并未显示出下跌迹象，反而显示广州3月房价环比上涨0.8%、同比上涨7.7%。

在房价日益超出普通居民购买能力、政策调控屡屡不见明显效果的情形下，广州房价大幅度下降的消息无疑激起了广大民众的热情和信心。然而在不到一周时间内，国家发改委公布的、显示“广州房价不降反升”的另一组统计数据，却无疑又给人“当头一棒”。

另外，除了建委、土地局、房产局、统计局等多方政府部门，民间的房地产数据制造者更是人数众多。且不说市场机构和政府部门之间的数据相悖，同是政府职能部门，对同一地区的房价分析报告，也有着截然相反的判断。有专家就指出，各方都站在自己的利益



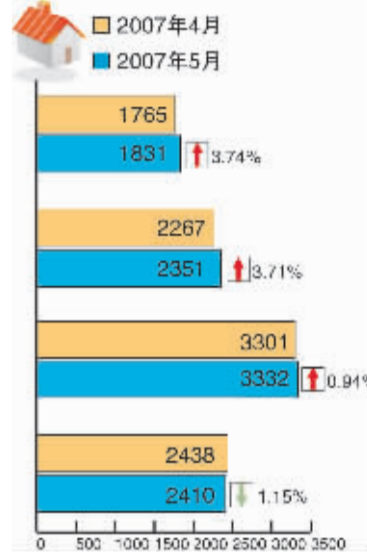
平台上向公众发出声音，不必说商业性研究机构的私欲之心难以掩饰，就是以公共服务为己任的政府部门也有各自的部门利益在暗地作祟，或轻或重地存在着对数据的粉饰与扭曲的现象。

而当老百姓在“你说升、他说降”的统计报告面前不知所措之时，也只能眼睁睁地看着不断攀升的房价发出叹息。“中国的房价究竟怎么

了？究竟哪个数据才最可信？”这不仅是广大民众急切想知道的，更是有关方面理应反思的。

政府部门之所以公布这类统计数据，其目的原本是为制定相关政策提供事实依据，但如果各方而来的统计数据屡屡出现“打架”现象，其现实指导意义又何在呢？显然，这样的统计数据损害的不仅仅是政府部门的威信而已。

### 上证房地产5月指数



(柯鹏)

### 楼市评弹

## 莎翁的昏话



□柯鹏

“如果结局是好的，那么一切都是好的。”

莎士比亚也说过昏话。至少，放在楼市里，这句就是。

只要房价能够降下来，只要购房者的不满能够少下来，其间，落实政策说变就变，市场形势忽上忽下，普罗大众茫然失措，甚至地方信誉一度受损。在一些地方执政机关的眼里，这些都是过程的好坏，都是无关紧要和可以容忍的。

深圳的房价可以涨到每平方米14223元，5月份比4月份上升22.86%，关内甚至可以买不到每平方米20000元以下的房子；上海税务部门可以将个人住宅转让的个税朝令夕改，可以开征0.5%的土地增值税，可以依旧不紧不慢地出台房地产企业的土地增值税清算细则；南京物价局可以制定完全行政化的“铁腕”措施，让开发商卖房时“装孙子”；“后一套房价不能超过前一套”；一些二、三线城市房价更是可以一度发狂，上演一幕幕接轨马拉松，恍如回到上个世纪90年代的弄潮时光……

用结果论来看，目前的房地产市场局势，就都可以解释了。这一切，都是过程的小波折，这一切，都可以在随后的完美结果中被迅速遗忘。

呜呼！这个饼画得真大！不客气地说，一些地方主管部门的执政智商让人质疑。一个人的智力是否属于上乘，是看脑子里能否同时容纳两种相反的思想，而无碍于其处世行事。对于部门亦如此。如果一味的认定结局、死盯房价，而缺乏对应的调控艺术和手段。执行政策会变、房价数据会假、“空调”质疑声越来越大，事态已经开始变得严重，如何就能让购房者相信结局，会“唯一”变得美妙？

“一根筋”的做法，是忘了“恩可相反、得须相成”的道理啊。

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