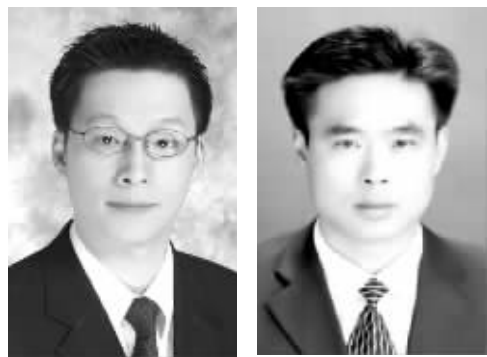


上证第一演播室

整治风暴扫荡楼市终端,房价“虚高”有望抑止



嘉宾:马冀



嘉宾:林波

活动策划:柯鹏 唐文祺
主持人:唐文祺 整理:唐文祺 实习生 唐皓
嘉宾:马冀 中原地产研究部经理
林波 易居中国研究经理

近期上海房地局的专项整治行动成为关注话题,之前北京、天津的地产界也纷纷陷入“查处风暴”。随着近年来房地产市场交易环节上的问题逐渐增多,信息严重不对称的现象已经日益明显,对房地产市场规范化造成很大影响。整治风暴是否能够对楼市起到作用?会不会导致房价进一步合理?本周的上证第一演播室请来专业人士为网友进行解答。

交易环节成为关注焦点

主持人:此次在全国各主要城市兴起的房地产市场秩序审查,是何种客观原因造成的?

林波:此次全国性的专项整治主要包括三方面重点内容,一是依法查处房地产行政审批过程中涉及的有关部门及其工作人员违法违规行为;二是依法查处房地产开发企业违法违规行为;三是依法查处中介服务机构及其从业人员违法违规行为。上海这一次专项整治重点是检查和处理房地产开发企业的“捂盘惜售”行为。

政府对于交易环节的重点整治,主要是由于在房地产市场交易环节涉及的参与对象最多,

开发商、中介机构、广大购房者都有,因此也是最容易出现违规行为的一个环节。部分开发商和中介机构为谋取利益最大化,往往采用捂盘、隐瞒真实交易信息、哄抬房价等违规行为,直接损害了众多购房者的利益。也很容易对房价的上涨起到推波助澜的作用,从而加大了市场的风险。因此,对交易环节进行整治和规范,有助于保护购房者利益、保证房地产市场长期有序地发展。

今年调控方向初定

主持人:从今年的政策方向来看,房地产交易环节是否会成为重点关注部分?

林波:这次针对房地产市场交易环节的整治可以看作今年房地产市场宏观调控的措施之一。今年的专项整治行动被认为是去年166号文件市场秩

序的延伸和强化,不同之处在于:从整治内容上看,今年的整治并不局限于房地产开发企业和中介机构,政府主管部门的权钱交易等违规行为成为今年的重点整治对象,打击权钱交易,斩断不良开发企业的保护伞。同时,拆迁中的违规行为,今年也纳入了重点整治对象,切实保护拆迁户的权益,保证拆迁规范进行。

马冀:宏观调控政策的出台和实施,通常需要时间和过程来进行,并不是一蹴而就的。在中央和地方之间、地方和区域之间,彼此之间需要沟通和磨合。毕竟在目前房产法制环境还未健全的前提下,暴露出太多的问题需要解决和改进。所以,抓住主要矛盾,稳步向前推进,从根本上保证国家宏观调控措施的执行力度,才是长久之计。

房价助推因素得到抑止

主持人:此次在全国范围



内进行的交易秩序整治,会对楼市有怎样的影响?对于老百姓最关心的房价问题,能否通过整治规范有所平抑?

马冀:权钱交易成为此次交易秩序整治活动中新的重点,从具体表现来看,权钱交易的本质就是把贪污受贿的款项转嫁给了购房者。对政府而言,区域市场的房价呈现增长;而对购房者来说,置业成本就会大幅提高,这完全扰乱市场经济秩序的违法违规行为。因此,国家相关部门的反应非常及

时,整风运动从根源上实施和展开,抓住了根本所在。

林波:从今年上海房地产市场的情况来看,仍然以稳步上升为主,这主要是由市场供求关系决定的。由于前几年的宏观调控,房地产投资增速明显减缓,特别是去年“70/90”的政策实施,导致目前市场供应量处于空档期,但市场需求却非常旺盛。随着股市资金、改善性需求进入楼市,市场表现供不应求。在外环以内,供不应求的矛盾更为突出,这也

是近两月来上海房价上涨的原动力。

不可否认的是,新房销售过程中部分开发商存在的违规行为,比如捂盘惜售,人为制造短缺假象,修改销控表,雇人排队等现象,的确是引起房价短期上涨的因素之一。因此,对于交易环节的治理预计会降低房价的上涨幅度。但需指出的是,市场供应量短期内难以提升,预期今年上海楼市将以平稳上升为主基调。

投资百宝箱

商铺投资不妨专业化

□本报记者 柯鹏

在去年的“国六条”及配套政策重挫住宅投资后,众多投资者的目光投向了热度再起的商铺市场。调查显示,上海有意投资房地产的投资者中,选择投资商铺的比例高达81.82%,这直接导致从去年下半年开始的商铺成交量节节攀升。

上海近郊的专业市场一直是商铺投资的晴雨表,汽车、家居、建材等专业商铺不断开出,“后家装时代”的投资契机在此开始涌现。据介绍,随着装饰业日趋国际化,上海步入“重装饰,轻装修”时代,全上海每天有3600套房屋的“软装饰”需求。所谓“软装饰”,是指基础装修从简,重点在陈设装饰上下工夫。即在装修工程完毕之后,利用那些易更换、易变动位置的饰物与家具,如窗帘、被套、床单、毛毯、沙发套、靠垫、台布及装饰工艺品、装饰铁艺等,对室内二度陈设与布置以达到美化家居的效果。

据统计,按每天约3600套房屋需要装修计算,上海每年约有70多万套新房,50多万套二手房需要“软装饰”。一般家庭新居装修第一年的总费用平均值为71038.6元,其中硬装修的平均花费为57591元,占总装修支出费用的81.1%。而用于软装饰的平均消费为13447.6元,占总装修支出的18.9%。然而从第二年开始,用于硬装修的费用几乎没有,更多的家庭会通过更换软装来弥补硬装修的遗憾和陈旧。而且随着年数的递增,“软装饰”花费还会不断提升。

但是,目前上海真正意义上的“一站式软装饰”采购中心鲜见,目前仅有南汇新场古镇新落成的大东方居家软装城,意欲打造长三角最大的“软装饰采购一站式”体验中心;百安居这样的以建材为主的建材超市也意向向“软装饰”超市转型,明年将开设专门的饰品超市;家世界家居北京地区总经理原武也表示,“目前,在家世界家居超市内,软装饰材料所占的比例相当少,还不到20%,今后的发展空间很大。”“我们希望顺应这一趋势,打造一个与IKEA、月星、家饰家等高端软装市场相互补的低价位居家市场。”大东方居家软装城负责人介绍。

专家表示,相比普通的社区商铺,专业化商铺对于投资者的专业素养、商铺周边环境及整体运营的要求都更高,但是用户群较为稳定,发展渠道也更为明晰。因此,投资者不妨谨慎考虑、长线投资。

上证调查

“健康楼市”大调查

更多>>

95%调查者对房地产交易秩序极大不满

□调查策划 柯鹏 李和裕 实习生 倪珊珊

自今年3月建设部等八部委掀起为期1年的房地产市场交易秩序专项整治风暴后,各地也已相继展开自查工作。上海日前对“汤臣一品”等楼盘展开销售规范度的检查就引起市场的高度关注。本周,我们《上海证券报·地产投资》就与“搜狐网焦点房地产网”合作,就近期楼市“严打”下的“健康情况”进行调查。

调查结果显示,高达95%的受访者对当前的房地产市场秩序表示出极大不满,64%的受访者还表示受到过因楼市秩序混乱而导致的不合理侵害。

此外,60%的受访者认为开发商纵容雇佣销售人员和工作人员利用职业便利炒作房价的行为最可憎,选择对“捂盘惜售”行为表示不满的有30%。86%的受访者认同当前楼市市场秩序与高涨的房价之间有直接联系。有81%的受访者认为房地产市场秩序的混乱会影响购房计划。

★作为普通购房者,您觉得当前的房地产市场秩序现状是?



★在购房时,您的利益是否受过因楼市秩序混乱而导致的不合理侵害?



★房地产市场现状对您的购房意愿或购房行为的影响是?



★当前的房地产市场秩序中,您最憎恨开发商以下哪类行为?



★您觉得当前楼市市场秩序与高涨房价的关系是?



★您预测此次“严打”后的楼市发展会是?



张大伟 制图

博客论楼

人口结构决定不了房价涨跌

□易宪容

最近有一种观点,认为中国的房价之所以会上涨这么快,在于中国独生子女的人口结构,且如今年的高考有1000多万人,过几年他们都是劳动市场主力,他们工作后都得购买房子。如果这样,那么中国的住房价格只会上涨,而不是会下跌。

其实,住房的供求关系与人口结构有关,住房的价格反映住房的供求关系。但是,在中国,情况与国外有很大差别。

因为,国外房地产市场都是经过几百年发展起来的,而我们的房地产市场只是在几年的时间发展的结果。试想,中国的房地产市场能够在几年内走完国外发展几百年的路吗?这是不可能的。再加上中国的土地公有制,因此中国的房地产市场价格,与由供求关系来决定市场价格的国外房地产市场相比,还差得太远。

就目前的情况来说,中国房地产市场的价格仍然是人为操纵机会较大,特别是房地产作为一种特殊性的产品、一种唯一性产品,更容易被垄断性定价。在这种情况下,如果政府没有一个好的房地产市场政策,房地产市场的价格根本不会由市场的供求关系来决定,何况房地产的要素非市场化、在产品市场化的情况下更是如此:即市场供求关系无法决定房价的高低,而是由非市场力量来决定。

从总量上来看,中国的人口是在不断增加,但家庭的人

口越来越少。从1998年到2004年,为什么这几年住房需求短期爆发出来?其原因很多,但最为重要的是住房制度改革、银行按揭推出及人口结构正好处于多人口的家庭进入就业工作时期。也就是说,当多子女的家庭进入工作时期,一个家庭分出多个家庭,其住房需求自然增加。而在独生子女政策下的家庭,其情况正好是反的,即在独生子女的人口结构下,只是多个家庭向一个家庭结构的融合而不是分离。而这些家庭的父母亲多数都有住房。当家庭融合后,住房需求是减少而不是增加。

还有,对于每年高考的学生,几年后是就业的主力军,但这些人中相当一部分是农家子女,他们通过高考进入大学来改变自己的处境与社会地位,这当然是社会巨大的进步。但是当房价很高时,他们毕业后进入城市工作有能力进入房地产市场吗?可以说,即使是城市的家庭,在目前的房价下绝大多数人都无法进入高房价的市场,他们花几代人的努力都无法购买一套子女所需求的住房,那么农村居民的子女一进入城市工作就有能力购买自己所需要的住房吗?如果目前我们的住房政策不改变,他们要进入高房价的市场根本就不可能。

也就是说,住房的需要与人口结构有关,但住房的需求与人口结构关系不大,最为重要就是与房价的高低有关。就目前人口结构的变化来看,家庭融合只是减少对住房套数的需求,而不是相反。

(整理 柯鹏)

