

上证第一演播室 特别节目

土地增值税传递抑
制信号



详见 C10

5号线旁的 日月华庭

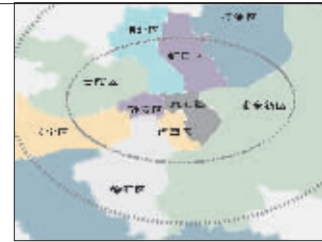
7000元/平方
米以下的轨道房



详见 C11

上海环线区域楼盘 一周行情

住宅日均成交量再创
今年新高



详见 C12

2007楼市半程总结报告

楼市，“革命”尚未成功

策划人语

白驹过隙。2007年，楼市调控执行年，匆匆过半。回首望去，不由人唏嘘感慨：这是个最好的年代，这是个最坏的年代。

《上海证券报·地产投资》调查发现，房价持续回升，结构比例失调、财税政策难行、保障制度不全，检查难有实效等房地产市场焦点，尽管已经或多或少得到了改善，但依旧是普遍担心的问题，也是留给下半年调控落实的巨大考验。

这一期的“2007楼市半程总结报告”，希望能以冷静的观察者的身份，和您一起探究调控尚未完全成功的原因，一起寻求下半年完成楼市理性转轨的可行性。

(柯鹏)



房价：“鸡尾酒疗法”助创新高？

完成进度

◎本报记者 于兵兵

一个由多种药物成份混合，针对同一疾病中不同病菌，进而达到疗效的疗法被称为“鸡尾酒疗法”。这和目前的楼市调控何其相似。为了抑制“过快上涨”的房价，从去年5月开始的房地产调控延续至今，涉及11部委，近20项调控政策，只为多管齐下，“药到病除”。然而，效果如何，市场自知。

今年4月，中国社科院一份房地产报告的预测言犹在耳：“2007年全年房价涨幅将控制在5%以内。”而当5月的房价涨幅为5.6%。专家点评称，要持平5%的全年涨幅，后8个月的房价调控任务非常艰巨。而到了6月，国家发改委、国家统计局发布数据：5月全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨6.4%。

为了改变这种局面，调控者所做的努力，不可谓不多。今年4月，上海市以23.6%的惊人涨幅超过深圳(11.3%)和北京(10.7%)，成为房价涨幅最大的城市。建设部随即要求当地政

府“做出解释”，反应速度之快令人欣慰。此前，八部委联合发文，要求全国各地用一年时间开展房地产市场秩序专项整治。之后，各地应声而动的报道也常见报端。

我们已经在政府文件看到了太多的惯常用语，而实际的效果却未见显现。已近疲态的楼市调控越来越像一个“接近换季期望，期望带来失望的恶性循环。”

但是，纷纭的市场迹象中仍依稀可见“期望”。深圳的市民点名举报工作已经开始落实，一天时间就有40多个楼盘被举报。“如果真的把严打落实到位，房价回调空间会立刻显现。怕的就是走个过场。”分析人士称。

而上海易居研究院房地产研究所所长李战军认为，如今的中国房价是一个与GDP、股市，甚至国际金融息息相关的领域，调控者需要更高的视野和能力，才能做出正确的调控抉择。“2007年房价涨幅保持去年水平已属不易，5%的目标我个人认为基本是不可能的。”李战军称。

财税：“狠招”力度被削弱

完成进度

◎特约记者 海潮

兜兜转转，年过半，房价未跌，征税不断。半年以来，个人所得税和土地增值税已可当之无愧地荣登上半年楼市话题排行榜的焦点，国家的意图已很明显，地方的执行却有所保留。

税收政策比起那些行政措施显然要“狠”许多，从去年二手房市场在个税政策公布到实施的5天内的反应来看，冲击力的确很大，但政策的长期效果却很难据此作出断言。由于地方执行力度欠缺等问题，二手房个税政策目前的作用，仅停留在“冻结”部分市场交易的层面。

个税执行细则则阴晴不定，调控

力度被大大削弱。以上海为例，就在5月从征收20%个税的通知下发第二天，上海地税局随即作出“现行的个人住房转让个人所得税政策执行没有发生变化”的声明，如此自摆“乌龙”，让人大跌眼镜。

到了6月，也是基于国家年初就制定的通知，上海宣布将对非普通住房转让征收土地增值税。然而，通知仅强调了核定征收办法，居住未满3年的按转让收入的0.5%征收；居住满3年未满5年的减半征收；居住满5年以上免征。

但由于税率不大，仅仅是营业税的一个零头，因此未在“抗药性”较强的当前楼市下引起过大骚动。土地增值税细则出台后，上海二手房市场总体波澜不惊。专家

则认为此项政策仍留有较大余地，是意在向逐步回暖的二手房市场发出试探性暗示。

除了二手房交易税费，新房市场的财税调控也在进行之中。根据国税总局的通知要求，今年2月1日起，各地税务部门要严格按照国家法律规定的30%-60%的四级超率累进税率进行，并且项目到一定节点必须清算。此后，北京率先制定并下发地方实施细则，表示将严格按照国家规定进行清算。而上海市地方税务局已经转发了国税总局的通知，同时规定对开发商暂时统一按收入的1%预征土地增值税，但如何清算尚未明确。目前看来，各地的速度还不够快。

保障：政策实效待体现

完成进度

◎特约记者 海潮

香港地产富豪李兆基曾在自己的传记中谈到：“归宿是人人渴求，有瓦遮头是家家万户的愿望。”许多老百姓的遮头之瓦离不开政府应给予的帮助。中国房地产及住宅研究会副会长、建设部住房政策专家委员会副主任顾云昌表示，加大政府的住房保障力度，才能实现人人有其屋的目标。

国家目前也正在要求各地加大住房保障力度，改善、改进、加大经济适用房和廉租房的供应，但万众期盼的住房保障制度，究竟在地方得到了逐步完善，还是只是被消极地应付？

执政层在看到传统的调控手法被指责变相抬高房价后，终于在去年下半年开始，在工作重心中及时加入了社会住房保障的内容。其实，我国的住房保障制度早已有之，当时提出来的住房保障结构是实行三种不同的产品供应，即商品房、经济适用房和廉租房。而在此轮的房地产调控中，以廉租房、经济适用房、限价商品房为基础的住房保障体系也越来越明晰。

随着2007年步入年中，北京市建委公布了新修订的《北京市经济适用房管理办法》和《北京市城镇廉租房管理办法》，并开始向社会各界征求意见。根据北京的政策，已经



购买经济适用房的家庭，仍可按照原有规定进行再上市交易，但补交费用的标准政府有关部门可依法适时调整。此外，廉租房实物配租比例将从目前的5%提高到30%。

应该说，在新的经济、市场发展形势下，住房保障体系制度进一步健全，有利于整个房地产市场持续健康发展。专家还建议，在廉租房制度上，没有建立起住房保障、家庭档案的申请审批制度。经济适用房投资不仅从2000年持续滑坡，而且仍然在许多需要改进和完善的问题。

结构：最“孤注一掷”的措施？

完成进度

◎本报记者 于兵兵

在今年4月发布的社科院房地产研究报告中，专家们做出了房价涨幅将得到有效控制的判断，最核心论据来自楼市“结构调控”。

去年年中，“国六条”初生之时，结构调控曾做为最大亮点被政府和专家广为传颂，但随即成为最受争议的内容之一。

根据新政规定，新建商品住宅70%以上须建成90平方米以下的小户型。短短一句话，搅乱了这一年的房地产市场。“确认这一要求适合每个建筑还是适合城市总量，就花去

了几个月的时间。此间众多待审批项目进度无限期搁浅，大大影响了今年的楼盘入市速度。”上海一家外资房地产代理机构的分析员介绍。

此后，在明确了“以城市总量计”的标准后，结构调控演变成一场考验建筑设计师的游戏。“现在在很多建筑设计单位的重要工作内容之一，是如何帮助开发商规避小户型规定带来的影响。一些已经建好的楼盘一看就是做了手脚的。”北京一家著名的建筑设计单位总裁告诉记者，“这些楼盘确实是按小户型建的，但是怎么看格局都不合理。很奇怪，只要两套房子一打

就很合理了。”

结构调控的又一“贡献”是大户型房价的畸形上涨。“政策刚一出来，北京一些大户型房源就封盘不卖了。过了半个月，再开盘时价格上调了20%。”北京一位想购买大户型的购房者介绍，“没有别的原因，开发商知道未来大户型房源要变少了。”

就是这样一政策，成为执政者最得意的调控显效之举。“因为住宅产品入市周期较长，结构调控显效需要一定时间，大概在1至2年之内才会有效果出来。”一些专家表示。

整治：检查风并非“降火剂”

完成进度

◎本报记者 李和裕

国家于去年掀起的房地产交易秩序专项整治风暴在今年进入一个新阶段，市场各方也是翘首以待。虽然根据时间表，目前还未进入最后“攻坚”阶段，但时至年中，从各地的反应上看，许多人对于整治风暴是否能起到摧枯拉朽的作用并不乐观。

就在上周，从北京传来建设部等八部委决定提前进行楼市调查的消息。按照八部委今年制定的房地产市场秩序专项整治工作方案，八部委要到11至12月才根据各

地上报的情况开展情况和相关项目进行抽查。

但新的消息是，鉴于深圳等城市5月房价涨幅较快，八部委将即时对这些城市展开联合调查，了解房价上涨的原因，检查是否存在“非正常、非市场”性的因素推动城市房价的快速上涨。然而，听到消息的市场刚刚为之之一振，深圳市国土资源和房产管理局很快又否认了八部委将来深圳调查房价的说法。

有市场人士向记者表示，并不是对国家没有提前展开检查而失望，只是觉得地方不应该只靠“上

面”施压才有所作为，今年以来楼市的“上火”迹象已很明显，地方应该自觉行动，为楼市“降火”。

另在已经开展自查工作的上海，对涉嫌违规的“汤臣一品”、“嘉和大厦”、“经纬城市绿洲”3个商品房项目的开发商和广威房地产经纪有限公司进行专项检查的消息一出，也令市场激动不已。然而随着日子一天天过去，有关部门的检查结果一直不见踪影，而市场内或“杀鸡儆猴”或“摆摆样子”，各种议论已经满天飞，希望最后的结果不会拖得太久并能令人认可。

楼市评弹

等待戈多



◎柯鹏

永远不会来，永远被等待的，是什么？爱尔兰人贝克特的笔下，是戈多；中国楼市里，是买得起的房子么？

这或许是不合时宜的黑色幽默。并不遥远的记忆是，4月底，中国社科院发布“2007房地产蓝皮书”指出，2006年虽然部分城市房价增长过快，但总体来看全国房屋销售价格涨幅回落，预计2007年房价能够把涨幅控制在5%以下。

有些让人尴尬的、再近一点的“反讽”是，5月份，70个大中城市的房价涨幅逾6%，创下调控以来的18个月新高；还是5月份，国房景气指数继续止跌回升，创下今年的新高。

需要明确的是，5月份向来是楼市旺季，指数稍微偏离“预设轨道”，并非什么惊天动地的大事情。但是，其间夹杂的不法商人囤房炒房、扰乱市场的行为，值得警惕。与此同时，中央政府的整治决心毋庸置疑，八部委调查来了、土地增值税清算近了，有些地方的部分官员和商人也开始有些坐不住了。

“当人们知道自己的工作有人检查时，一定会加倍努力。”英国管理学家赫勒这样说。他判断的太正面，至少有人致电我，只是为了晦涩的表达不满，“我的朋友都是市府的，地方也有难处。”——对于财税打压楼市的局面，不理解也不赞成。

就我本人来说，对于重视打压楼市需求和交易，并不完全赞成。在供应并不充足、需求急剧增长的情况下，对交易市场的硬性打压，很可能并不能导致其低迷，反而导致交易成本的转让，导致房价的逆势增长。目前全国各地的红火局面，就有刚性需求逼迫下，购房者无奈接受税收转嫁的原因。

然而，判断一项政策是否严厉过头，是政策出台前的任务；至于政策落实后，根据实际情况需要适度修正，也必须经由一定的法律程序。政策制定出来，必须得到严格执行，这是程序法的精要。在现代法律制度中，程序正义和实质正义也同样被高度重视。不难想象，一旦有法不依、执法不严横行，政策的严肃性难以得到保证，调控变成“空调”就成了可以想见的必然。

多说一句，戈多的英文是Godot，贝克特用这个名字，或许就是要选择这么一个让人联想到上帝，却又无法在他们之间建立起确切联系的词语。