

### 上证第一演播室 特别节目

调查在即,土地调控  
暂缓改变楼市格局



详见 C10

### 小户型轨道房 卓悦居

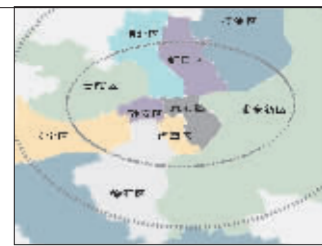
嘉里不夜城二期  
被指涨价过快



详见 C11

### 上海环线区域楼市 一周行情

上海商品住宅供求比  
出现“逆转”迹象



详见 C12

## 2007楼市半程预测报告

# 高处不胜寒,楼市向何方?

## 房价:上涨共识下的回落契机

◎本报记者 于兵兵

不知什么时候起,预测房价好像变成了“多此一举”的事情。曾经激烈的多空之辩渐渐悄无声息,生活里大量所谓“空军”已经开始四处看房,准备“落地”入市。房价还将上涨也几乎成了“全民共识”,而这种共识背后不乏中低收入家庭面对“调控变空调”的无奈。但是,依了“物极必反”这句话,开发商在高呼“形势一片大好”之时,也在担心下半年更严厉的宏观调控政策的到来。

今年初,建设部住宅与房地产业司司长沈建忠称“房价回落基础还不稳固”,并称2007年将是调控政策落实年,要解决执行率的问题,注重长效机制的建设,从制度机制上保证健康的发展。这一预测从长期上给予业内人士继续看好楼市的信心,却也告诉对房价下降有着过大期望的市场主体,要理性看待已经形成的楼市局面。

时至年中,中国的房价走过了怎样一个向上的抛物线,众所皆知。北京、深圳等地各月房价涨幅多在10%以上,原本出现回调迹象的上海房价

也止跌回升。“受宏观调控影响,楼市在过去几个月出现前所未有的火爆局面。”一家大型房地产开发企业的老总在一次会议上做出上述发言。虽然让人有些啼笑皆非,却也不经意间透露出一个市场秘而不宣的事实。

“每一次税收政策的调整都会带来房价的新一轮上涨,而不是下降。”不少业内人士持这样的看法,“在供给有限、需求旺盛的情况下,卖人把税费加到房价中是完全合理的做法。而供给问题不解决,房价还会一直涨上去。”

沈建忠把今年的调控方向归纳为“两个增加和抑制加两个体系建设”。两个增加是指增加有效供给,增加商品房,两个抑制就是抑制投资、投机性的需求。但他同时表示,每年新增建设用地将控制在400万亩左右,扣除掉“十一五”期间重大项目等以后,实际用于城市建设的用地只有100万亩,增加供给与土地紧缩的矛盾如此明显。

未来房价究竟会怎么走,从另外一个重要资源的价格——地价上也可看出端倪。日前,上海今年1号公

告土地出让情况揭晓,3个重点地块的摘牌价都不同程度地高出了起始价,其中9、10号地块加价幅度都超过了100%,如此大的加价幅度在历次公告中并不多见。“地价的不断上涨,不仅是土地不断增值的表现,同时也是房地产市场持续良性发展的预示。”有研究机构称。

以浙江绿城高价夺得的新江湾城D1地块为例,楼价就达12509元/平方米,几乎超出先前新江湾城所出让地块中楼价最高价的一倍,而目前新江湾城周边楼盘的成交均价则在13500元/平方米左右,与D1地块的楼价相差不到1000元/平方米。这种“面粉比面包贵”情况结局如何,市场一目了然。它必将带来周边楼盘一次更大幅度的提价。

当然,这种局面也许并不能持续多久。“我们已经开始担忧了。国家不会坐视房价这样涨上去。”上海一位房地产经纪人称。毕竟强征个税、土地增值税,甚至物业税的说法已经不绝于耳,杀手铜一旦祭出,2005年那场开发商眼中的“楼市黑夜”并不是没有重演的可能。

## 结构:会改变,但不会完全逆转

◎本报记者 于兵兵

“楼市结构调控效果将在半年后显现。”上海易居房地产研究院上海机构副总经理于丹丹称。作为一直看多上海楼市的一位专家,她对房价能否下降坚持保留的态度,但也坦言小户型、中低价房的大幅度增加供给还是会给楼市起到一定的降温作用。

而对于中小户型究竟能入市多少,对供求关系是否带来本质的变化,专家却说法不一。悲观者认为,目前一些城市的小户型和低价房源的占比在新商品房供应中的比重仍不足30%，“倒挂现象”依旧,所以这一局面的改变并非朝夕间可以完成。

根据中央的政策,包括经济适用房在内的中低价房土地供应应占新住宅用地的70%以上,90平方米以下小户型占每个城市的新建商品房供应的70%以上。所谓倒挂是指“70-90”比例变成了“30-90”,以上海官方

“网上房地产”的统计为例,5月份上海一手房成交情况是,100平方米以下的“小户型”成交面积仅占25.2%。

不过必须承认的是,这一数字正在逐渐调整中,上海中低价房的成交占比提升就很明显。5月,上海7000元/平方米的一手房成交面积占比已经达到41.5%,10000元/平方米以下的一手房成交面积占比则达到63.6%。

而另一方面,专家认为,各地在执行政府关于楼市结构调控政策时,均有不同程度的“擦边对抗”,这种对抗可能还会持续较长一段时间。“我们在考查很多楼盘时都发现,按政策要求建成的小户型住房结构并不合理,甚至不像专业的建筑设计师的作品,但仔细考察就会发现,每两套小户型打通后形成的大户型在朝向配比、使用功能分区等各方面都非常合理。”五合国际一位建筑专家介绍。



## 土地:争夺战将愈演愈烈

◎特约记者 海潮

随着开发商对土地的“增持”需求日益凸显,2007年下半年的土地市场依然难以平静。“新江湾城楼价达12500元/平方米”,一夜之间,浙江绿城拿地创新江湾城楼价新纪录的消息传遍上海滩。去年,华润置地获得新江湾城一幅地的楼价仅6676元/平方米,而半年后这一价格却翻了一倍。高地价的争议背后,是企业对优质土地资源的渴求。

业内专家认为,目前土地资源日益稀缺,大型房地产开发企业急需增加土地储备,因此会出现群雄争霸于一二级土地市场的局面。“上市公司或是谋求IPO的房地产开发企业都想增加土地储

备。”业内人士表示。

如在上海,万科去年通过收购拿下浦东三林多幅住宅用地;同样,外来的广州富力地产和重庆龙湖地产,也都在竭力杀人,富力早些时候公开表示将拿出100亿元在上海为中心的长三角地区拿地,龙湖也急欲闯进全国开发商第一阵营,并在这次的新江湾城土地争夺战中成为唯一与浙江绿城激战到最后一刻的企业;浙江绿城更不用说,自去年香港上市成功以后,就在杭州、温州、宁波、义乌等地频繁拿地,而在上海夺地成功后,董事长宋卫平也坦言这次拿地的价格有点高,只是“上海能够令人满意的土地已经不多,拿就拿”。

在各大企业加大优质土地储备的同

时,作为制衡楼市过热发展的有力武器,政府也加紧把好土地“闸门”。国务院下发的《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》中规定,今年开始,土地出让收支将全额纳入地方基金预算管理。土地收入全部缴入地方国库,支出一律通过地方基金预算从土地出让收入中予以安排,实行彻底的“收支两条线”;在地方国库中设立专户,专门核算土地出让收入和支出情况。

可以预见,在政府三令五申之下,土地管理的严格性将在今年得到加强。同时,明年将有更多的住宅用地附加上结构调控、限制户型的要求,希望土地市场的进一步规范能给未来的商品房市场带来稳定的基础。

## 政策:“组合拳”以落实为主

◎特约记者 海潮

去年,中央针对非健康增长的房价出台了一系列的调控政策,包括土地、金融、税收以及社会保障体系、产品供应结构等方面的重大调整。一年之后,住房结

构调整的概念被普遍认同,保障性住房的土地供应及开发思路也已经形成,但政策“组合拳”的成效尚未尽如人意。

在陆续出台的调控政策面前,调控的核心目标并未达到——部分地区的房价还是边调控边飞涨,如北京、广州、深圳等

一些主要城市的房价今年以来一路飙升。有专家表示,如果一线城市房价上涨仍然较快,今年可能将面临更严厉调控。因此,来自政策层面的“利器”,依然被认为是影响今年房价走势的关键。

去年年底,2006年中央经济工作会议在京闭幕,会议明确提出要加强对房地产市场的合理引导和有效调控,抑制房地产投资过快增长和房价过快上涨,2007年则继续贯彻调控的精神,在此表达得异常清晰。可见今年将继续以宏观调控为主旋律,控制房价涨幅,调整住房结构。

业内人士认为,去年国家针对房地产市场各方面的调控政策已出台得基本到位,今年的主要任务是落实既有政策。从政策执行情况可以看出,去年的各项政策有的放矢,方向正确,但有些重要政策缺少地方实施细则,比如“70-90”的结构调控政策、二手房转让相关税收政策等等。

另外,不少专家认为,就算供应的大幅增加,仍难以打破商品房供不应求的局面。土地资源的有限性,使得完全依靠增加供应来抑制房价并不现实,今年的调控重点或许将会向抑制需求上转变,如继续提高首付和预售条件以及征税等。

但愿,这只是一家之言。

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

(相关调查详见 C10 版)

## 楼市评弹

### 答案无用



◎柯鹏

楼市躁热,有识之士忧国忧民,努力寻找降温的良方。

这让我想起一个流传很广的小幽默。

一个苏格兰人去伦敦,想顺便探望一位老朋友,但却忘了他的住址,于是给妻子发了份电报:“你知道托马的住址吗?”

当天,他就收到一份加急的回电:“知道。”

当我们终于找到最正确的答案时,却发现它是最无用的。

这一周,北京等地的小产权房交易要被叫停,让人感兴趣的是,小产权房交易为何如此火热?最注重“名正方可言顺”的中国老百姓,为何愿意买产权有缺陷的

小产权房?其实,答案很简单,房价便宜,比同区域普通商品房便宜一半以上;再刨根问底下去,为何在这个“洛阳纸贵”的年代,还有这么便宜的房子?答案同样不复杂,除去小产权房不是“根正苗红”的城市户口外,最主要的是因为前者省去了开发商拿地的土地出让金和各种税费,房价得以一落千丈。

再一个相关联的新闻是,一个姓蒋的房地产开发商自述亲身经历的楼盘开发“灰色产业链”:四成利润都被职能部门吃了!他说,“一栋楼盘开发下来,建筑和土地成本只占房屋价格的20%,开发商能够拿到的利润占房屋价格40%,还有40%就是被各种灰色开销吞噬了。”

解开小产权房的低价之谜,再看看开发商自曝的家史,房价高企之谜也就有了答案;反过来想,原来,房价原也不是不能降下来的。

只是,知道了又能怎样?

房地产开发、流通环节的税费之高,毋庸置疑;物业税还在跃跃欲试,准备在房地产保有环节再加把力,以致于一向敢鸣敢放的地产强人任志强又坐不住了,最新一期的博文以“天下岂有这种税法”为题,将城镇土地使用税痛批了一通;另一边厢,深圳等地的房价已经在今年5个月内暴涨了50%,购房“VIP”卡盛行于深圳楼市,又循环造成房地产供求紧张,引起争相认购,拉高了房价。

星星还是那个星星,月亮还是那个月亮,楼市还是那个楼市。悲观者言,江湖多庸医,找到病症找不到药方,依旧无用,倒不如“眼不见为净”的好。