

上证第一演播室 特别节目

上海商品住宅供求
比逆转令人担忧



详见 C10

香港回归十周年 月度特辑

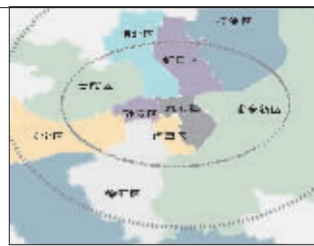
和记黄埔吉北项
目“捂”出暴利



详见 C11

上海环线区域楼市 一周行情

外环线以外楼盘成交
势头大涨



详见 C12

策划人语

“深圳房价半年涨幅超过50%”、“上海某二手房日涨8000元”、“6月北京房价环比升20%”……当这些报道铺天盖地,隐藏在后面的市井无奈似乎已近麻木。

后调控时代,望楼市而无声者有之;大声痛斥表达不满者有之;更多的是患上“癫狂病症”的楼市一族:或焦虑、或过敏、或发烧、或头痛、或多疑……病因不一而足,药方也只能“药医不死病”。

呜呼!哀民生之多艰,望调控速生效。(柯鹏)

症状五:多疑

特约记者 陈歆

一年之前对于房价数据深信不疑的人们现在恐怕对任何数据都存有戒心,一场对数据的多疑症正在全民中蔓延。“要在浩瀚的数据海洋中辨别真伪当然不可能,尽信不如不信。”身为普通读者的蒋女士的想法也许正代表了普通大众的心态。

有人说,去年至今连续发生的“数据门”事件已经彻底粉碎了百姓对于房价数据的信心。如今天国家统计局发布了全国70个大中城市房屋销售价格情况,显示某地某月房价同比上涨7.3%,明天当地相关部门对外公布的商品住宅预售交易平均价格同比涨幅却为17.3%。又如这边中央部门给出的数据一派平和,房价涨幅全国倒数,那边地方民间研究机构却说房价上涨明显,均价已突破万元大关。再如地方房产局的报告刚显示均价比上月下降9.1%,紧接着国家发改委又给出房价环比增长1.2%的结果。

相同地区、相同时间却截然不同的数据均出自大家眼中的权威部门,而这样的情况在全国一些赫赫有名的主要城市不约而同地出现并蔓延滋长,将人们好不容易建立起的对统计数据信心消灭殆尽。当老百姓在你说降、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。

在上海,数据闹剧应该是在今年春季被推到一个顶峰。当时上海已有楼市回暖、房价攀高的苗头,上海社科院房地产业研究中心的一份报告中则提出了上海商品房将大量过剩、上海房地产调控并未到位等观点。此报告一公布便震动整个上海地产界,不想数天之后,来自社科院的专家却高调否认报告观点,公开表示上海房地产调控已基本到位。无论孰是孰非,自摆乌龙事件已让民间对各类楼市数据的疑问扩大。

“事到如今,房价统计、楼市报告已失去了应有的公信力,成为各方立场的代言工具。”一位业内人士直言不讳。且不论民间的房地产数据制造者之众,光是政府部门就有建委、房地局、统计局等多个。数据代表立场,一个立场关乎一个地方或者一个部门的利益,每一方都希望自己提供的统计数据成为决策参照,以引导有利于自己的政策出台。

病因:数据打架
处方:相信、怀疑、声讨、冷漠、麻木……多疑症状从显现到病发,扩张之迅速令人咋舌,但也并非无药可医。想不知多少方权威就等于缺失权威,明确统计角色的分配,将“数据混乱苗”由同一个系统疏导治理,将是阻止这一症状恶化的最有效途径,相信现在做还来得及。

对于这惯性,社会心理学家作过一个试验:在召集会议时先让人们自由选择位子,之后到室外休息片刻再进入室内入座,如此五至六次,发现大多数人都选择他们第一次坐过的位子。

凡是自己认定的,人们大都都不想轻易改变它。这可怕的惯性,有时实在令人不安。如果,我们撤掉一些位子呢?

房价飞涨 五大“癫狂病症”困楼市

症状一:焦虑

本报记者 于兵兵

“(房价)再高也要买,眼看着天天升,迟一天买,就等于白白亏了千把块钱!”上海购房者王先生对记者坦言。王先生是刚性需求的代表,按照计划,买房结婚要在今年夏天完成。值得庆幸的是,几个月前他以1.2万元/平方米的单价买下了位于上海浦东联洋社区的一套二手房。“听说现在已经涨到1.5万元/平方米了。”王先生兴奋地说。

此前,他是坚定看空派,开发商暴利论、房价泡沫论及房地产宏观调控是他判断房价将下降的主要依据。“现在不这么想了,原来一些和我有一样想法的同事已经把钱从股市上撤出,开始买房。”王先生介绍。

然而,仍然处在观望之中的那些购房者却日益显得焦虑。“房价已经高得离谱了,想买也买不起,只能等等再说。”在媒体工作的丁小姐称,这种等待的心情下,每看到房价日益走高的消息,他们都心头一痛。

中消协近日出具的一份中国“12城市商品房消费满意度调查”报告显示,64.2%的消费者认为合理的房价应在2000-5000元/平方米

之间。而根据官方数据,目前上海商品房销售均价为9657元/平方米,调查报告中则有87.7%的上海购房者认为合理房价应该在8000元/平方米以下,上海市民目前对房价的满意度勉强达到“一般”的级别。

另外,除了刚性需求,股市里的不少投资者越来越多将房产重新定位为重要且稳定的投资领域。“当刚性需求与投资需求共同作用,加上国内外资金流动性的过份充实,房产涨价是一个必然的经济规则。”上海的一位房地产金融专家称。

病因:房价高涨

处方:房价上涨有其必然性,焦虑的购房者也许还要焦虑很长一段时间。专家称,除去土地供应紧张、宏观经济和股市拉动外,房地产行业自身的混乱也造成了房价的变相助推,而且政府对整体价格攀升的势头估计和应对不足,在客观上也使得房价短期内不会稳定。治疗焦虑的有效手段是认清形势,量力而为。短期内选择租房、降低购房标准是刚性需求者的首选,对于政府在中低价房、供应结构上的调控也需抱有信心。

症状二:过敏

本报记者 于兵兵 实习生 倪珊珊

“房价今年三级跳,这是我没想到的,就像老天在给我机会。”深圳楼市内的一位投资者柯先生称。柯先生从去年4月开始陆续购入7套房产,看着房价月月飙升,平均每套房转手就是十多万收益,柯先生掩饰不住地兴奋。

同样的“机会”在上海二手房市场也再次回归,曾在2005年初房价巅峰期出现的“返价”重新上演。“我们6月成交量比5月增长了10%,不过上家借房、返价的情况增多,比如我们浦东东陆店的‘返价率’达到70%。”信义房产的分析师向记者表示,敏感的上家看到市场量价齐升就不时地单方面提价,一定程度上还是影响了交易量。

受调控影响,商品房供给短期内出现了紧缩,这是目前楼市全面回暖的重要原因之一。无疑,包括上述买到房子的柯先生在内,手里有房的人都成为稀缺资源的持有者,也成了当今楼市毫无疑问的“甲方”。

然而,在楼市风云诡谲的今天,

资源持有者的心态也并非完全稳定。“我们能感到在房价可怕的无规律的上涨中,政府正在酝酿或隐含着的调控压力。一旦有更严厉的措施出台,目前的疯狂只是黑暗前的最后辉煌。”一位中介机构的分析师称。

据国家统计局预计,今年上半年全国固定资产投资增速持续走高,预计将达到26%左右,其中房地产投资尤为突出。“投资过热,直接导致了宏观政策的不确定性,随之而来的也许就是巨大的投资风险。”专家表示。

病因:投资过热

处方:虽然今年以来的宏观调控显得有些散、有点乱,但是敏感的市场已经意识到,这是习惯了试水的决策层在又一次试探性的放风。包括上海的二手房个税严征、土地增值税清算的说法等,尽管含糊不清,但收口也许只是一夜之间的变化。过敏的投资人必须清醒地意识到这一点,站在浪尖上舞动也许风光无限,但也是最有可能被浪浪打入谷底。

症状三:发烧

本报记者 于兵兵 实习生 倪珊珊

“我从1992年就开始从事商品房建筑行业,如今建筑成本比原来只涨了每平方米100元至200元,房价却比原来翻了好几倍,房屋建筑成本只占房价不到20%。”一位珠三角的建筑商向记者透露。

此前,上海陆家嘴中央公寓被央视新闻调查曝光,称6000元/平方米的成本价被卖出了12000元/平方米的价格,利润高达100%。这一案例背后虽有巨额国有资产流失的质疑,但市场更关注的是由此带来的房价上涨的普遍现象。

然而,没有需求支持的房价无论有多少黑幕都不会形成真实的收益,开发

商能够暴富的原因更大程度上依赖于房源减少带来的供需矛盾。供应减少的一个原因是土地的紧缺,上海近日新江湾城一块面积不足6万平方米的地块在短短6分钟的竞价中从5.16亿元急蹿至12.6亿元成交,未来楼盘的楼价已高达12500元/平方米,开发商对于有限的土地资源的争抢意图已至“欲火中烧”的程度。

此前有调控通知称,保证土地供给的有效手段是激活现有土地存量,而纠缠于每个房地产项目的繁杂背景令这一措施举步维艰,加上开发商囤房捂盘的违规销售手段,注入到市场的房源开始变得越来越少。

房源的紧张又进一步加深了中介

机构在二手房市场的“主动权”。因为房源有限,房产中介也结伙开发商一起囤房、炒房,从中获利。“我们遇到了2005年以来又一轮楼市的春天,甚至比调控前还要火爆。”一位房地产经纪公司的负责人这样认为。

病因:供需失衡

处方:开发商与房产中介在楼市的一片火树银花中“烧”得不轻,而一些有识之士已经感到政策“暴风雨”来临前的宁静。某房地产开发企业高层称,中国房地产泡沫必将破灭,开发商应未雨绸缪,这种规划包括积累土地资源、创新住房产品、压缩成本以应对未来的价格调整等。

症状四:头痛

特约记者 陈歆

时至今日,被寄予厚望来挽楼市狂澜的政策调控还会不会再掀风暴呢?盼望者抬头向上看得头痛,但比起仰头痛起来的现有政策,被完全落实、执行到位、发挥实效的有多少?

如“限外”政策,虽然在“限外令”发布后曾有短暂的“静默期”,但逐渐地,外资收购又开始一单接一单。再如被赋

予厚望的“70-90结构调控政策”,目前只闻其声,业内预计最快要到今年下半年才会有符合这一政策的小户型项目推出,且对市场的调节效果还有待观察。

宏观调控将大量空间留给了地方政府,地方政府头顶着高层的压力,下对着市场的怨言,摇摆不定,一旦失去平衡则无法面对“江东父老”,当真急煞人也。

病因:“空调”之忧

处方:一系列的情况所折射出的都是政府部门的犹疑与为难,而面对房价的继续快速上涨,只有决策者不再头痛医头,执行者不再怠惰行事,从土地、结构、交易等各个环节入手稳定房价,不要使调控沦为“空调”,头痛症状或能缓解吧。

楼市评弹

不安的惯性



柯鹏

研究一下楼市调控这些年的房价走势曲线,很有意思。

从2004年到2007年,上上下下,每年的波峰波谷总是契合得非常完美。这当然有楼市自有的淡季、旺季的缘故。但是,上涨、调控、受控、反弹的惯性趋势,实在是一大根本原因。

物理学上对于惯性的文化表述是,惯性是一种令人十分安全的、舒适的、和谐的存在之性质,它使物体的存在行为非常简单,而人们也往往由于常见到这种存在的简单性,忽视了它的存在。

静止的永远静止,运动的永远作匀速直线运动,惯性就是将存在单调而重复地显

现在人们眼前。楼市的调控历程也正在步入这样的轨道。房价上涨时,我们呼唤调控;调控出台后,我们乐观预测;调控生效时,我们担心后势;最后,最担心的“空调”再度到来,我们的楼市再次步入下一个调控周期。

批评家当然会有追根究底的冲动,他们也总能找到自以为是的理由。然而,房地产调控还是那样像雾像雨又像风,走走去去不停留,被调控者也已经穿上了隐身衣,开始变得无所顾忌。就像一位行为学家所说的,当遭受许多批评时,被批判者往往只记住开头的一些,其余就不听了,因为他们忙于思索论据来反驳开头的批评——开发商、地方政府们总会为自己找到最合适的那块遮羞布。

我们并不缺乏耐心。我们明白即便是

新组装的机器,也需要通过一定时期的使用,把磨擦面上的加工痕迹磨光而变得更加密合。楼市调控要想达到完整的契合,必须各方都做出必要的割舍。所以,我们能够理解“2004年的第一场调控雪,来得比往常晚那么一点点”。但是,如果“三年不开张”,指望“开张吃三年”,又该是怎样的白日梦呢?

对于这惯性,社会心理学家作过一个试验:在召集会议时先让人们自由选择位子,之后到室外休息片刻再进入室内入座,如此五至六次,发现大多数人都选择他们第一次坐过的位子。

凡是自己认定的,人们大都都不想轻易改变它。这可怕的惯性,有时实在令人不安。如果,我们撤掉一些位子呢?